

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

zpracoval



Zpracovatel:	Ing. František Vlček, soudní znalec a odhadce
Adresa zpracovatele:	30. dubna 23, 702 00 Moravská Ostrava
Zadavatel:	Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.
Adresa zadavatele:	Poděbradova 41, 702 00 Moravská Ostrava
IČ zadavatele:	483 92 812
Předmět ocenění:	Budova č.p. 2046, k.ú. Slezská Ostrava, okr. Ostrava-město
Číslo znaleckého posudku:	123-2863/10
Datum ocenění:	14.5.2010
Datum vyhotovení:	14.5.2010
Počet příloh:	4
Počet stránek odhadu:	25
Počet výtisků:	2 (dva předány zadavateli)

Obsah

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty	3
1. ÚVOD	4
1.1. PŘEDMĚT A ÚČEL OCENĚNÍ	4
1.2. DATUM OCENĚNÍ	4
1.3. ZÁKLADNÍ POJMY	4
1.4. PŘEDLOŽENÉ PODKLADY	5
2. VSTUPNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI	6
2.1. VŠEOBECNÉ MÍSTOPISNÉ ÚDAJE	6
2.2. SOUHRNNÉ ÚDAJE O NEMOVITOSTECH	6
2.3. ÚDAJE O VLIVECH NA OBVYKLOU CENU	7
2.4. VÝVOJ NA TRHU A VYHLÍDKY ODVĚTVÍ	7
2.5. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	8
3. OCENĚNÍ	10
3.1. METODY OCENĚNÍ	10
3.1.1. <i>Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)</i>	10
3.1.2. <i>Metoda výnosová (příjmová)</i>	11
3.1.3. <i>Metoda srovnávací</i>	13
4. VĚCNÁ HODNOTA	14
4.1. METODA NÁKLADOVÉHO OHODNOCENÍ (VĚCNÁ)	14
4.2. POZEMKY	15
5. OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU	16
5.1. VÝPOČET STABILIZOVANÉHO NÁJEMNÉHO	16
5.1.1. <i>Dosažitelné příjmy z nájemného</i>	16
5.1.2. <i>Výdaje k dosažení příjmů</i>	16
5.1.3. <i>Úroková míra kapitalizace</i>	17
5.2. VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY	17
6. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU	19
6.1. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ SROVNÁVACÍ METODOU	19
7. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	21
ZÁVĚR A ZHODNOCENÍ	22
PŘÍLOHY:	25

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech.

Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými aplikovatelnými zákony a předpisy v České republice.

Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

1. Úvod

1.1. Předmět a účel ocenění

Předmětem ocenění je administrativní budova č.p. 2046 ve Slezské Ostravě, okr. Ostrava-město, na náměstí J.Gagarina č.or. 1b.

Úkolem bylo ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2835, pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, a to:

- budovu č.p. 2046 – administr. na pozemku parc.č. 1257/1,
- pozemek parc.č. 1256 o výměře 284 m² – ostatní plocha, zeleň,
- pozemek parc.č. 1257/1 o výměře 471 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 zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Základní údaje o vlastníkovi

Na listu vlastnictví č. 2835 pro katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Obchodní společnost:	VAE CONTROLS, s. r. o.
Sídlo:	nám. J. Gagarina 233/1, 710 00 Slezská Ostrava
Identifikační číslo:	483 904 70
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným

Budova naposledy sloužila jako administrativní sídlo vlastníka, ke dni ocenění je bez využití.

1.2. Datum ocenění

Znalecký posudek je proveden ke dni 14.5.2010.

1.3. Základní pojmy

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Z hledaných hodnot nejlépe těmto požadavkům vyhovuje tržní hodnota, a to ve stavu, v jakém se nemovitost v době ocenění nachází.

V ocenění bude zjišťována hodnota tržní, neboli obvyklá cena ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné či 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Odhad obvyklé ceny je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

1.4. Předložené podklady

Pro zpracování znaleckého posudku byly předloženy tyto podklady a zdroje:

- list vlastnictví č. 2835 ze dne 14.5.2010
- kopie snímku z katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 5.3.2009
- projektová dokumentace rekonstrukcí budovy z let 1993 a 1996
- fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- ocenění nemovitosti ze dne 1.10.1997 vypracované Ing. Janem Kontou

2. Vstupní údaje o nemovitosti

2.1. Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaná budova č.p. 2046 se nachází v městském obvodu Slezská Ostrava, katastrálním území Slezská Ostrava, měste Ostrava (308 374 obyvatel), na náměstí J.Gagarina, na konci řadové zástavby původních obytných cihlových domů sloužících převážně pro komerční účely (administrativu), docházková vzdálenost do centra města činí cca 300 m, dopravní vzdálenost do centra činí cca 500 m. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a komerční objekty, Úřad Městského obvodu Slezská Ostrava je ve vzdálenosti 100 m. V místě je městská hromadná doprava (autobus a trolejbus), nejbližší stanice je ve vzdálenosti 200 m na ul. Frýdecká. Budova je průměrně dopravně dostupná, napojení na hlavní komunikaci ul. Frýdeckou je ve vzdálenosti cca 500 m, na vstupní komunikaci do centra Ostravy, ul. Českobratrskou, ve vzdálenosti 200 m, napojení na městský úsek dálnice D47 je ve vzdálenosti cca 5 km.

Z hlediska využití prostor pro administrativu jde o lokalitu velmi atraktivní, s průměrným dopravním napojením. Ve schváleném územním plánu se oceňovaná nemovitost nachází v jádrovém území.

2.2. Souhrnné údaje o nemovitostech

Předmětem ocenění je **administrativní budova č.p. 2046** na pozemku parc.č. 1257/1 a **pozemky parc.č. 1257/1 a 1256**. Budova byla kolaudována v roce 1902, do současného stavu byla uvedena během rekonstrukcí provedených v letech 1994 (generální rekonstrukce) a 1996 (půdní vestavba). Budova je ke dni ocenění v dobrém stavebně-technickém stavu.

Oceňované budově bylo v roce 2009 nově přiděleno č.p. 2046 (místo původního č.p. 233) a číslo orientační 1b (místo původního č.or. 1 na náměstí J.Gagarina). Objekt je umístěn na pozemku parc.č. 1257/1, který z části tvoří nádvoří na východní straně budovy, ke kterému je po tomto pozemku příjezd kolem severní štítové stěny budovy. Předmětem ocenění je dále od severu navazující pozemek parc.č. 1256, který je ke dni ocenění bez využití. Parkování je v dostatečné kapacitě na veřejné komunikaci na západní straně budovy a na vnitřním nádvoří.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: vodovod, elektro a plyn z veřejných řádů, kanalizace do řádu, telefon a rozvody počítačové sítě, vstup do budovy je z ulice a z nádvoří. Vytápění je ústřední z plynového kotle, ohřev vody je zajištěn el.bojlery. Pozemkový celek je v rovině a jeho tvar je přibližně obdélníkový. Oceňovaná budova je situována jako krajní v řadové zástavbě budov.

Souhrnná velikost **pozemků** je **755 m²**, z toho **plocha zastavěná budovou č.p. 2046 činí 324 m²**. Velikost **pronajímatelných užitných ploch** činí **806 m²**, z toho **ploch v nadzemních podlažích činí 675 m²** a **výměra ploch v 1.PP činí 131 m²**.

2.3. Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena ani jiná omezení se k oceňovanému majetku nevážou.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory: poloha v dosahu centra města a strategické komunikace ul. Frýdecké, docházková vzdálenost do centra města, vzdálenost od stanice MHD, dobrý stavebně-technický stav a vybavení budovy.

Negativní vliv na cenu obvyklou má výrazný převis nabídky nad poptávkou administrativních prostor v Ostravě, mírně zhoršená dopravní dostupnost, zúžený dosah městské hromadné dopravy (pouze autobus a trolejbus) a současný hospodářský vývoj v ČR v návaznosti na celosvětovou finanční krizi a prohlubující se krize na realitním trhu, která se projevuje sníženou aktivitou investorů a zároveň snížením cen mj. i v případě budov pro administrativní účely.

Nemovitost nemá omezené vlastnosti užívání a nenachází se v záplavovém území.

2.4. Vývoj na trhu a vyhlídky odvětví

Vývoj na trhu

Oceňovaná budova je ke dni ocenění připravena pro administrativní využití. Obecně lze říci, že nabídka **kancelářských ploch** obdobného standardu v širším centru Ostravy a blízkém okolí převyšuje poptávku. Na trhu jsou zejména starší administrativní budovy a původní obytné domy v centru města a přilehlých městských částech Mariánské Hory, Vítkovice a Přívoz, zejména po rekonstrukci. Významnou nevýhodou těchto administrativních objektů je zejména nižší standard vybavení např. chybějící klimatizace, kamerové systémy popř.

počítačové sítě a nezajištěné parkování. V současné době jsou na území města realizovány nebo již byly dokončeny moderní office centra, která poskytují nejvyšší standard vybavení, s parkovacími plochami a velmi dobrou dopravní dostupností po rychlostních komunikacích, a to office centrum AXIS Park v průmyslové zóně Hrabová, kde se nabízí 30 000 m², dále administrativní centrum s hotelem The Orchard v Moravské Ostravě, kde vzniklo postupně 36 000 m² ploch pro administrativu v lokalitě na Fifejdách, a dále Varenská Office Center, které poskytuje 8 500 m² kancelářských ploch. Dále byla dokončena administrativní budova Nordica Ostrava společnosti Skanska CZ v centru Ostravy na ul. Českobratrská, která poskytuje 12 000 m² kancelářských ploch a 2 000 m² retail, další nové administrativní plochy se připravují v lokalitě nové „Karoliny“.

Využití oceňované budovy lze charakterizovat jako perspektivní především s ohledem na umístění v širším centru města, dopravní napojení na strategickou komunikaci ul. Frýdeckou a centrum města, a dále dobrý stavebně-technický stav. Obecně lze říci, že v případě administrativních prostor obdobné velikosti a vybavení v centru Ostravy a blízkém okolí se roční nájemné pohybuje v rozmezí 1 500 až 2 500 Kč/m². Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných administrativních budov pohybují v dané kategorii v rozmezí 15 000 až 25 000 Kč/m² užitných ploch.

2.5. Popis oceňovaných nemovitostí

A) BUDOVY

Administrativní budova č.p. 2046

Jedná se o dvoupodlažní budovu, částečně podsklepenou, s upraveným podkrovím, budova je situována jako krajní v řadové zástavbě budov a má přibližně obdélníkový půdorys. Budova slouží pro administrativu (1.NP, 2.NP a podkroví), v 1.PP se nachází provozní a technické zázemí, archiv a trezorová místnost.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Svislé nosné konstrukce jsou zděné v tl. 45 – 70 cm, stropy jsou dřevěné trámové (zesílené), v 1.PP jsou klenbové. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z pozink.plechu, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody jsou betonové, v nadzemních podlažích kryté umělým mramorem, do 1.PP kryté keramickou dlažbou. Vnitřní omítky jsou vápenné

štukové, v sociálních zařízeních jsou keramické obklady, fasáda je štuková, zdobená secesními prvky. Okna jsou dřevěná zdvojená, v podkroví jsou střešní okna dřevěná (VELUX), dveře jsou hladké plné a prosklené, v podkroví jsou dřevěné prosklené stěny se dveřmi. Podlahy jsou v 1.PP betonové, v části kryté keramickou dlažbou, v nadzemních podlažích jsou betonové s koberci, v ostatních prostorách je keramická dlažba nebo PVC. Budova je napojena na veřejný vodovod, rozvod el.energie (220 i 380V), plynu a kanalizace, dále je vybavena rozvody počítačové sítě, telefonu, klimatizací a zabezpečovacím zařízením. Budova je vytápěna plynovým kotlem, ohřev vody je zajištěn el.bojlery.

Objekt byl postaven v roce 1902 jako obytný dům, v roce 1994 byla provedena generální rekonstrukce, v roce 1996 byla provedena půdní vestavba kancelářských prostor. Ke dni ocenění je objekt v dobrém stavebně-technickém stavu. Současným vlastníkem byl užíván do 1.11.2009, poté byla budova vyklizena a vymalována, částečně byla opravena fasáda.

B) POZEMKY

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1257/1, který je zastavěn oceňovanou budovou č.p. 2046, část pozemku tvoří přilehlé nádvoří na východní straně budovy. Dále se jedná o navazující pozemek parc.č. 1256, který je zatravněný a porostlý několika vzrostlými stromy, na části pozemku se nachází zpevněná parkovací plocha pro 4 vozidla. Pozemky jsou přibližně obdélníkového tvaru a tvoří funkční celek o celkové výměře 755 m², dle platného územního plánu se nachází v jádrovém území.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané u Katastrálního úřadu v Ostravě na listu vlastnictví č. 2835, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, a to tyto :

Druh pozemku, způsob využití	Parcelní číslo	Výměra [m²]
Zastavěná plocha a nádvoří, budova č.p. 2046	1257/1	471
Ostatní plocha, zeleň	1256	284

3. Ocenění

3.1. Metody ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.1.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení stavby v současných cenách a určení opotřebením, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění).

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, nebo obestavěného prostoru u atypických staveb a to předpisem pro měření staveb tj. § 1 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Podle provedení a vybavení stavby se zjistí odpovídající cena za měrnou jednotku (m, m², m³ popř. ks), chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. U liniových objektů (zejména potrubní aj. přípojky) se vychází z jejich délky, kvality a způsobu provedení, u vybraných objektů jsou jejich ceny uvedeny pro jeden kus.

Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru nebo délkových, plošných nebo kvadratických výměr se zjistí výchozí cena v cenové úrovni 1.1.1994. Pro přepočet na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Koeficient inflace K_i , zpracovaný na základě statistických informací vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze. Index se

mění podle dosažené míry inflace stavebních prací, nejvýše 2x ročně. U stavebně propojených objektů se oceňuje samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

K ceně stavby se připočtou některé prvky strojní, které jsou součástí stavby, a části, které se připočítávají samostatně, což jsou zejména venkovní schody, rampy, zastřešení, inženýrské stavby apod. Takto zjištěná cena čistých stavebních konstrukcí a prací se vynásobí koeficientem polohy, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby. Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá staří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

3.1.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle 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.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého 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 kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

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

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.1.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány v průběhu uplynulých 12 měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Nemovitosti se hodnotí srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů v poslední době na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitostí v dané lokalitě o obdobné velikosti a vybavení bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Nemovitosti tohoto typu se v dané lokalitě pronajímají a údaje o cenách pronájmu lze zjistit a vyhodnotit.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle věcné, výnosové a srovnávací.

4. Věcná hodnota

4.1. Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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 ukazatelů THU firmy RTS Brno.

OCENĚNÍ STAVBY NÁKLADOVOU METODOU

Budova č.p. 2046

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I.PP:	$12,65*18+2,5*3,75$	=	237,08 m ²
I.NP:	$23,7*12,6+10*2,5$	=	323,62 m ²
II.NP:	$23,7*12,6+10*2,5+0,95*2,5$	=	326,00 m ²
Podkroví:	$23,7*12,6+2,5*3,6$	=	307,62 m ²

Obestavěný prostor:

I.PP:	$(12,65*18+2,5*3,75)*(2,30)$	=	545,27 m ³
I.NP:	$(23,7*12,6+10*2,5)*(3,90)$	=	1 262,12 m ³
II.NP:	$(23,7*12,6+10*2,5+0,95*2,5)*(4,10)$	=	1 336,58 m ³
Podkroví:	$(23,7*12,6+2,5*3,6)*(0,77+3,63/2)$	=	795,20 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 3 939,17 m³

Ocenění:

Základní cena: 5 500,- Kč/m³
 $3 939,17 * 5 500,- \text{ Kč/m}^3 = 21 665 435,- \text{ Kč}$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 107 roků

Opotřebení: 35,000 % - 7 582 902,25 Kč

Budova č.p. 2046 - výsledná cena 14 082 532,75 Kč

Reprodukční hodnota stavby činí (po zaokrouhlení) 21 665 400 Kč, věcná hodnota ke dni ocenění činí (po zaokrouhlení) 14 082 500 Kč.

4.2. Pozemky

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2010 je v případě pozemku parc.č. 1257/1 uvedena cena 1 700 Kč/m², pozemek parc.č. 1256 není cenovou mapou oceněn.

Na základě průzkumu trhu a zjištěných cen se ceny srovnatelných pozemků v obdobně atraktivních lokalitách města Ostravy pohybují v rozmezí 1 250 až 2 000 Kč za m². S ohledem na celkovou výměru pozemků a určení územním plánem (jádrové území) považují za odpovídající hodnotu obvyklé ceně částku 1 500 Kč za m².

Výměra pozemků	m ²	755.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	1 500.00
Cena pozemků celkem	Kč	1 132 500.00

Tržní hodnota pozemků činí při celkové výměře 755 m² celkem 1 132 500 Kč.

5. Ocenění výnosovou metodou

5.1. Výpočet stabilizovaného nájemného

5.1.1. Dosažitelné příjmy z nájemného

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z ploch využitelných k pronájmu a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze pronajímatelné nebytové prostory a příp. plochy k parkování, tj. užitné plochy.

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou ceny nájemného v dané lokalitě v obdobných budovách. Obvyklé nájemné pro výpočet výnosové hodnoty je stanoveno v případě ploch v 1.NP a 2.NP ve výši 1 500 Kč/m²/rok, v případě ploch v podkroví, které jsou v lepším standardu vybavení ve výši 1 800 Kč/m²/rok. V případě ploch v 1.PP uvažuji s nájemným ve výši 800 Kč/m²/rok, pro parkovací stání uvažuji s částkou ve výši 500 Kč/parkovací stání za měsíc, tj. 6 000 Kč/stání/rok. Tyto částky odpovídají obvyklému nájemnému prostor sloužících pro administrativu obdobného standardu a vybavení, umístěných v obdobně atraktivní lokalitě širšího centra města. Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty trvale a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu, v tomto případě na 90 %.

5.1.2. Výdaje k dosažení příjmů

Jde o náklady, které vznikají vlastníku nemovitosti při provozování a správě nemovitostí.

Jedná se o:

- **daň z nemovitosti**
- **pojistné budov** (základní živelní)
- **odpisy** (vyjadřuje částku, kterou by vlastník nemovitosti každoročně ukládal u peněžního ústavu tak, aby na konci životnosti stavby měl částku na její novou realizaci)

- **náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti** (za průměrné roční výdaje na opravu, údržbu a správu se považují náklady na běžnou opravu a údržbu nemovitosti. a náklady na správce budov)

5.1.3. Úroková míra kapitalizace

Při stanovení úrokové míry kapitalizace stabilizovaného ročního výnosu se vychází z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (státní dluhopisy, hypoteční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

5.2. Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

Roční příjmy			
Administrativní prostory (1.NP, 2.NP)		m2	472
Nájemné		Kč/m2/rok	1 500
Administrativní prostory (podkroví)		m2	203
Nájemné		Kč/m2/rok	1 800
Ostatní prostory (1.PP)		m2	131
Nájemné		Kč/m2/rok	800
Parkovací stání		počet stání	14
Nájemné		Kč/stání/rok	6 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,90
Nájemné (celkem za rok)		Kč	1 262 200
Hrubé roční příjmy		Kč	1 135 980
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	21 665 400
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	5 218
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	32 498
Náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti, odpisy	0,5 % * RC	Kč	108 327
Výdaje celkem	P-V	Kč	146 043
Stabilizovaný výnos		Kč	989 937
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	8,5
Výnosová hodnota	Cv		11 646 316 Kč

Shrnutí výnosového ocenění nemovitosti

Tržní výnosová hodnota oceňované nemovitosti je stanovena na základě průměrných hodnot nájemných, které jsou dosahovány v obdobných nebytových objektech ve srovnatelných lokalitách, v obdobném stavebně-technickém stavu a s obdobným vybavením. Pro ocenění jsem uvažoval s mírou kapitalizace 8,5 %, která odpovídá dobrému stavu objektu, obdobnému standardu vybavení, obdobnému způsobu využití a umístění ve velmi atraktivní lokalitě, s průměrným dopravním napojením.

Výnosovou hodnotu nemovitosti stanovuji na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení):

11,65 mil. Kč

6. Ocenění srovnávací metodou

6.1. Ocenění nemovitostí srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a developery. S přihlédnutím k umístění budovy, vybavení, způsobu využití a opotřebení, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění obchodovatelná.**

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 redukcí):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Bytový dům s nebyt. prostory, Moravská Ostrava, ul. Tyršova	dobrý	1 940	31 500 000	2009
			16 237	
Administrativní budova s obch.prostory v 1.NP, ul. 28.října, Ostrava-Mar.Hory	dobrý	400	14 500 000	2010
			34 000	
Administrativní budova, ul. Na Zapadlém, Moravská Ostrava	po rekonstrukci	720	16 200 000	2009
			22 500	
Administrativní budova, Moravská Ostrava, ul. Zahradní	velmi dobrý	1 296	30 000 000	2010
			23 148	
Administrativní budova s restaurací (1.PP) a prodejny (1.NP), ul. Českobratrská, Mor. Ostrava	dobrý	1 200	20 800 000	2009
			17 333	
Administrativní budova, ul. Bohumínská, Slezská Ostrava	dobrý	650	10 000 000	2010
			15 385	
Administrativní budova, ul. Bohumínská, Ostrava - Muglinov	dobrý	383	5 900 000	2010
			15 404	
Původní činžovní dům, ul. Stodolní, Moravská Ostrava	po částečné rekonstrukci	1 197	28 000 000	2010
			23 392	
Činžovní dům s 12 byty a obch.prostory v 1.NP, Moravská Ostrava, ul. Sokolská třída	průměrný	1 575	27 000 000	2009
			17 143	

4-podlažní dům s restaurací (1.PP) a prodejny (1.NP) a kancelářemi (2.NP – 4.NP), ul. 28.října, Ostrava-Mar.Hory	dobrý	1 200	13 500 000	2009
			20 260	
Administrativní budova s nebytovými prostory, Moravská Ostrava, ul. Žerotínova x Nádražní	průměrný	1 200	22 500 000	2009
			18 750	
Činžovní dům s ordinacemi a mezonetovým bytem, Mor. Ostrava, ul. Nádražní	dobrý	453	12 700 000	2009
			28 066	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými administrativními budovami a komerčními objekty v centru Ostravy a okolí. Z hlediska dostupnosti se jedná o průměrně dostupnou lokalitu, velikostí, vybavením a stavem se objekt řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Kladný vliv na cenu obvyklou má dobrý stavebně-technický stav a vybavení budovy.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, administrativní budovy a komerční objekty v průměru od **15 000 do 25 000 Kč za 1 m²** užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, vzhledem k umístění nemovitostí, možnostem využití objektu a velikosti užitných ploch, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu ke dni ocenění ve výši:

16 500 Kč/m² za užitné plochy budovy (806 m²) 13 299 000 Kč

7. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 14.5.2010 se k oceňovaným nemovitostem neváží věcná břemena ani jiná omezení.

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

Závěr a zhodnocení

Rekapitulace ceny nemovitostí :

<i>1. Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</i>	
Budova č.p. 2046	14 082 500 Kč
Pozemky	1 132 500 Kč
Věcná hodnota nemovitosti	15 215 000 Kč
<i>2. Ocenění výnosovou metodou</i>	
Výnosová hodnota nemovitosti	11 650 000 Kč
<i>3. Ocenění srovnávací metodou</i>	
Srovnávací hodnota nemovitosti	13 300 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

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

Předmětem ocenění je administrativní budova č.p. 2046 nacházející se ve Slezské Ostravě, budova je ke dni ocenění bez využití, připravená pro administrativní využití. Oceňovaný objekt je umístěn ve velmi atraktivní lokalitě, s průměrným dopravním napojením.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. velikosti užitných ploch, možnosti využití, stavebně-technickému stavu a umístění nemovitostí, a zvážení všech těchto okolností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ke dni ocenění ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to :

13,3 mil. Kč

Ing. František Vlček
soudní znalec

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

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

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 123-2863/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

V Ostravě, dne 14.5.2010

Přílohy:

1. výpis z katastru nemovitostí
2. kopie snímku z katastrální mapy v měřítku 1:1000
3. situační plánec
4. fotodokumentace