

Znalecký posudek č. 203-2943/10

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

Předmět ocenění:

Budova základní školy č.p. 825 na pozemku parc.č. 2987, **budova bez č.p./č.ev.** na pozemku parc.č. 2988/2 a **pozemky parc.č. 2987, 2988/1 a 2988/2.**

Ulice: V Zimném dole

č.p. 825

Město: Orlová

PSČ 735 11

Okres: Karviná

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Orlová

Identifikační kód: 712361

Sídlo katastr. úřadu v Karviné



Vlastník staveb a pozemků: Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 735 14 Orlová 4

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 26.8.2010.

Vypracoval:

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

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

V Ostravě, dne 26.8.2010

Obsah

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:.....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
A. Místopis, vstupní údaje:	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
C. Pozemky	10
D. Výnosové ocenění.....	11
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	13
F. Omezení vlastnických práv	14
Rekapitulace	15

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
 Situační plánek
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Orlová, obec Orlová, okr. Karviná, a to:

- budovu č.p. 825 – budova občanského vybavení na pozemku parc.č. 2987,
- budovu bez č.p./č.ev. – budova občanského vybavení na pozemku parc.č.2988/2,
- pozemek parc.č. 2987 o výměře 1 799 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 2988/1 o výměře 4 321 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 2988/2 o výměře 100 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 12.8.2010.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti zástupce objednatele, Martina Bohoňka a zástupce vlastníka, Jarmily Kukutschové.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Orlová, obec Orlová, list vlastnictví č. 10001, vyhotovený dne 2.7.2010

2. Situační podklady

- zakres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

- fotodokumentace a údaje zjištěné při místním šetření
- znalecký posudek č. 01-10 ze dne 18.1.2010 vypracovaný Františkem Bosákem
- znalecký posudek č. 20-10 – dodatek č.1 ze dne 15.4.2010 vypracovaný Františkem Bosákem

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

Oceňovaná nemovitost se nachází ve městě Orlová (35 949 obyvatel), katastrálním území Orlová, okres Karviná, v zástavbě rodinných domů, při místní zpevněné komunikaci ul. V Zimném dole. Oceňovaná nemovitost je umístěna ve vzdálenosti cca 9,5 km od centra města Orlová, kde se nachází veškerá občanská vybavenost (městský úřad, škola, obchody, zdravotnické zařízení, pošta atd.). Stavba se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, nejbližší zastávka MHD je v místě. Dopravní napojení na frekventovanou komunikaci ul. Ostravskou, zajišťující dopravní spojení mezi centry měst Ostrava a Karviná, je ve vzdálenosti cca 1,4 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o méně atraktivní lokalitu v rámci Ostravsko-karvinského regionu.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná výměra **pozemků** je **6 220 m²**, z toho část **zastavěná budovou školy č.p. 825** s přístavbami činí **1 768 m²**.

Souhrnná výměra **užitných ploch** činí **1 760 m²**, z toho výměra **užitných ploch budovy školy činí 1 265 m²** (nezahrnuté plochy v 1.PP budovy) a výměra **užitných ploch přístaveb školy a budovy školní družiny činí 495 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaná budova č.p. 825 je zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanského vybavení na pozemku parc.č. 2987. Jedná se o komplex funkčně propojených objektů, využívaných jako základní škola, z jihovýchodní strany je k hlavní budově školy spojovacím krčkem napojen objekt šaten, soc. zázemí, tělocvična a dílny, v areálu školy se dále nachází samostatně stojící budova školní družiny.

Dle dostupných údajů je budova v užívání od roku 1950, v roce 1964 byla provedena přístavba objektu dílen a v roce 1982 byla dodatečně postavena budova bez č.p./č.ev. na pozemku parc.č. 2988/2, naposledy využívaná jako školní družina.

Objekty jsou ke dni ocenění v průměrném stavebně – technickém stavu, dle sdělení zástupce vlastníka jsou jeden rok bez využití, v malém rozsahu poškozeny povětrnostními vlivy a lokálním zatékáním. V letech 2000 až 2005 byly provedeny částečné úpravy objektů (zejména nová krytina na hlavní budovy školy a rekonstrukce části sociálních zařízení včetně rozvodů).

Budovy jsou napojeny na veřejné rozvody vody a elektro, kanalizace je svedena do septiku. Ke dni ocenění nejsou objekty vytápěny, v minulosti bylo vytápění zajištěno z centrální kotelny na TP, ohřev vody byl zajištěn el. bojlerem.

Oceňované pozemky jsou rovinné a tvoří jeden funkční pozemkový celek se stavbou školy včetně přístaveb i školní družiny. Hlavní vstup do budovy je z ulice V Zimném dole (pozemek parc.č. 3214 – ostatní plocha, ostatní komunikace - ve vlastnictví Města Orlová), příjezdová komunikace je zpevněná, veřejná. Na jižní straně areálu školy se nachází pozemky se sportovními plochami, které byly součástí areálu školy, tyto pozemky nejsou předmětem ocenění.

Nemovitosti se nenachází v záplavovém území. Dle platného územního plánu se nemovitosti nachází v zóně ploch občanského vybavení.

B. Nákladové ohodnocení budov

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno.

Objekt školy č.p. 825

Oceňovaná budova č.p. 825 je zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanského vybavení na pozemku parc.č. 2987. Jedná se o komplex funkčně propojených objektů, využívaných jako základní škola.

Centrální stavba základní školy je podsklepená, dvoupodlažní budova s nepodsklepenou přístavbou vstupních prostorů se schodištěm. V 1.PP se nachází provozní zázemí školy, v 1.NP a 2.NP jsou místnosti učeben, kabiny, šatny, soc. zázemí a komunikační prostory. Spojovací krček, napojený k hlavní budově školy z jihovýchodní strany, tvoří propojení hlavní budovy školy s prostory šaten, soc. zázemí, tělocvičnou a přílehlých dílen.

Budova byla dle dostupných údajů postavena v roce 1950 a v roce 1964 byla provedena přístavba objektu dílen. Budova je napojena na veřejné rozvody vody a elektro, kanalizace je svedena do septiku. Jednotlivé objekty školy jsou v důsledku stáří a nepravidelně prováděné stavební údržby v průměrném stavebně-technickém stavu, ke dni ocenění jsou částečně znehodnoceny rozvody vody, ústředního vytápění včetně registrů a podlaha v tělocvičně.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce je zděná z plných cihel v tl. 60 a 45 cm, střecha hlavní části je plochá, kryta asfaltovými pásy, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je tvořena vápennou omítkou s barevnými postříky, vnitřní povrchy tvoří vápenné omítky, vnitřní obklady jsou keramické. Schody jsou betonové konstrukce s nášlapy z teracových dlaždic, do 1.PP jsou dřevěné. Dveře oddělující jednotlivá patra jsou ocelové prosklené, do jednotlivých místností pak jsou plně hladké, okna jsou převážně dřevěná zdvojená, podlahy jsou betonové kryté keramickou dlažbou, v prostorách učeben betonové kryté PVC a v tělocvičně je vlysová.

Hlavní budova školy

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	60,06*15,15	=	909,91 m ²
1.NP:	(60,06*15,15)+(10,95*21,35)	=	1 143,69 m ²
2.NP:	(60,06*15,15)+(6,20+4,60)	=	920,71 m ²

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

1.PP:	(60,06*15,15)*(3,85)	=	3 503,15 m ³
1.NP:	((60,06*15,15)+(10,95*21,35))*(3,75)	=	4 288,84 m ³
2.NP:	((60,06*15,15)+(6,20+4,60))*(3,75)	=	3 452,66 m ³
Zastřešení:	((60,06*15,15)*(1,05)*0,5)+((6,20*4,60)*0,28)	=	485,69 m ³

Jednotkové množství – celkem: = 11 730,34 m³

Ocenění:Základní cena: 4 144,- Kč/m³

$$11\,730,34\text{ m}^3 * 4\,144,-\text{ Kč/m}^3 = 48\,610\,528,96\text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

$$\text{Opotřebení: } 100\% * S / \text{PCŽ} = 100\% * 60 / 100 = 60,000\% \quad - \quad 29\,166\,317,38\text{ Kč}$$

$$\text{Objekt školy č.p. 825 - výsledná cena} \quad = \quad \underline{\underline{19\,444\,211,58\text{ Kč}}}$$

Spojovací krček, šatny**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

$$1.\text{NP:} \quad 11,05*2,40+17,20*7,80+4,85*2,80 \quad = \quad 174,26\text{ m}^2$$

Jednotkové množství:Jednotka: m³

$$1.\text{NP:} \quad (11,05*2,40+17,20*7,80+4,85*2,80)*(2,80) \quad = \quad 487,93\text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení: } ((11,05*2,40)+(17,20*7,80)+(4,85*2,80))*(1,40/2) \quad = \quad 121,98\text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad 609,91\text{ m}^3$$

Ocenění:Základní cena: 4 965,67 Kč/m³

$$609,91\text{ m}^3 * 4\,965,67\text{ Kč/m}^3 = 3\,028\,611,79\text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

$$\text{Opotřebení: } 100\% * S / \text{PCŽ} = 100\% * 60 / 100 = 60,000\% \quad - \quad 1\,817\,167,07\text{ Kč}$$

$$\text{Spojovací krček, šatny - výsledná cena} \quad = \quad \underline{\underline{1\,211\,444,72\text{ Kč}}}$$

Dílky**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

$$1.\text{NP:} \quad 23,25*6,40 \quad = \quad 148,80\text{ m}^2$$

Jednotkové množství:Jednotka: m³

$$1.NP: (23,25*6,40)*(3,05) = 453,84 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení: } (23,25*6,40)*(0,55/2) = 40,92 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} = 494,76 \text{ m}^3$$

Ocenění:Základní cena: 4 143,- Kč/m³

$$494,76 \text{ m}^3 * 4 143,- \text{ Kč/m}^3 = 2 049 790,68 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 46 / 80 = 57,500 \% \quad - \quad 1 178 629,64 \text{ Kč}$$

Dílky - výsledná cena

$$= \underline{\underline{871 161,04 \text{ Kč}}}$$

Tělocvična**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

$$1.NP: 22,80*13,20 = 300,96 \text{ m}^2$$

Jednotkové množství:Jednotka: m³

$$1.NP: (22,80*13,20)*(5,67) = 1 706,44 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení: } (22,80*13,20)*(1,8/2) = 270,86 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} = 1 977,31 \text{ m}^3$$

Ocenění:Základní cena: 5 598,- Kč/m³

$$1 977,31 \text{ m}^3 * 5 598,- \text{ Kč/m}^3 = 11 068 981,38 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 75 = 66,667 \% \quad - \quad 7 379 357,82 \text{ Kč}$$

Tělocvična - výsledná cena

$$= \underline{\underline{3 689 623,56 \text{ Kč}}}$$

Budova na pozemku parc.č. 2988/2

Předmětem ocenění je dále samostatně stojící budova bez č.p./č.ev. na pozemku parc.č. 2988/2. Stavba je vedena v katastru nemovitostí jako budova občanské vybavenosti. Dle sdělení objednatele byla budova v minulosti využívána jako školní družina, ke dni ocenění je objekt vyklizen a není využíván.

Budova je napojena na veřejné rozvody vody a elektro, kanalizace je svedena do septiku. Vytápění bylo zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, zdroj vytápění je umístěn v hlavní budově školy. Budova byla dle dostupných údajů v užívání od roku 1982, v důsledku stáří a nepravdělně prováděné stavební údržby je stavba ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je dřevěná rámová, střecha je sedlová krytá plechovou střešní krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchy jsou opatřeny nátěry, vnitřní povrchy tvoří vápenné hladké omítky, vnitřní obklady v soc. zázemí jsou keramické. Dveře jsou plně hladké, okna jsou dřevěná zdvojená, podlahy jsou betonové kryté PVC, v části dřevěné, v soc. zázemí je keramická dlažba.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	14,80*6,75	=	99,90 m ²
-------	------------	---	----------------------

Jednotkové množství:Jednotka: m³

1.NP:	(14,80*6,75)*(2,75)	=	274,73 m ³
Zastřešení:	(14,80*6,75)*(2,10/2)	=	104,90 m ³

Jednotkové množství – celkem:		=	379,62 m ³
-------------------------------	--	---	-----------------------

Ocenění:Základní cena: 4 000,- Kč/m³

379,62 m ³ * 4 000,- Kč/m ³	=	1 518 480,- Kč
---	---	----------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 40 = 70,000 %	-	1 062 936,- Kč
--	---	----------------

Budova na pozemku parc.č. 2988/2 - výsledná cena	=	<u>455 544,- Kč</u>
---	---	----------------------------

Reprodukční hodnota budov činí 66 276 390 Kč, věcná hodnota objektů po odpočtu opotřebení činí 25 671 970 Kč.

C. Pozemky

Použitá metodika

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty, v tomto případě jsem vycházel z údajů z 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. Tyto informace jsou zpracovávány zástupci České společnosti certifikovaných odhadců majetku v okrese. Dle těchto údajů se ceny pozemků pod obytnými budovami a budovami veřejného zájmu v k.ú. Orlová pohybují v rozmezí 200 až 600 Kč za m² v závislosti na umístění a účelu využití. **Směrná cena oceňovaných pozemků byla stanovena s ohledem na možnost využití pozemků, jejich celkovou výměru, dopravní dostupnost a vybavenost inž.sítěmi ve výši 250 Kč za m².**

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Orlová

okres: Karviná

Katastrální území: Orlová

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2987	1 799	zastavěná plocha a nádvoří	budova občanské vybavenosti č.p. 825
2988/1	4 321	zahrada	
2988/2	100	zastavěná plocha a nádvoří	budova občanské vybavenosti bez č.p./č.ev.

Výměra pozemků celkem **m² 6 220.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	6 220.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	250.00
Výchozí cena pozemků	Kč	1 555 000.00

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

Pozemky celkem	Kč	1 555 000.00
-----------------------	-----------	---------------------

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

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

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou 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 1.1.2010 do 31.12.2010 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:

Příjmy			
Plochy hlavní budovy		m ²	1 265
Nájemné		Kč/m ² /rok	500
Ostatní plochy		m ³	495
Nájemné		Kč/m ² /rok	300
Koeficient snížení nájemného		%	0,80
Nájemné (celkem za rok)		Kč	781 000
Hrubé roční příjmy		Kč	624 800
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	66 276 000
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	15 000
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	99 414
Běžná údržba a opravy	0,3 % * RC	Kč	198 828
Výdaje celkem	P-V	Kč	313 242
Stabilizovaný výnos		Kč	311 558
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	12,0
Výnosová hodnota	Cv		2 596 317 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitosti stanovují ve výši 2,6 mil. Kč.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- v případě nebytových prostor využitelných pro skladování, drobnou výrobu a administrativu v obdobných objektech se nájemné pohybuje v rozmezí 300 až 600 Kč za m²
- míru kapitalizace stanovují pro tento konkrétní případ ve výši: 12,0 %

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objektech určených pro školství a administrativu**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka mírně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění **hůře obchodovatelné**.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo nabízeny tyto nebytové objekty (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 nemovitosti [Kč]	
Komerční objekt, Životice, okres Karviná	velmi dobrý	556	4 320 000	2010
			7 770	
Komerční objekt, Bohumín, okres Karviná	velmi dobrý	360	4 180 000	2010
			11 600	
Komerční prostory – výrobní hala, Petřvald u Karviné, okr. Karviná	k rekonstrukci	535	2 160 000	2010
			4 000	
Komerční prostory, ul. Bezručova, Bohumín, okr. Karviná	po částečné rekonstrukci	671	5 040 000	2010
			7 500	
Bývalá mateřská škola, Ostrava – Zábřeh	dobrý	540	4 700 000	2009
			8 704	
Komerční objekt (bývalá škola), Kunčice p. Ondřejníkem, okr. Frýdek-Místek	k rekonstrukci	610	1 900 000	2010
			3 115	
Objekt občanské vybavenosti (bývalý DDaM se sálem), ul. Frýdecká, Třinec/Staré město, okr. Frýdek-Místek	průměrný	1 003	6 800 000	2010
			6 780	
Komerční objekt (vhodný jako prodejna nebo servis), Orlová, okr. Karviná	dobrý	521	2 750 000	2009
			5 278	
Nebytový objekt na okraji průmysl. areálu, ul. Paskovská, Paskov, okr. Frýdek-Místek	průměrný	1 006	4 000 000	2010
			3 976	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v průměrně atraktivní lokalitě okrajové části města Orlová, okres Karviná. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, napojení na frekventovanou komunikaci ul. Ostravskou se nachází ve vzdálenosti cca 1,4 km (zajišťuje spojení s Ostravou a Karvinou). Z pohledu oceňované nemovitosti se v rámci Ostravsko-karvinského regionu jedná o méně atraktivní lokalitu. Centrum města Orlová (Náměstí 28.října), s kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti cca 9,5 km. Výhodou je výměra oceňovaných pozemků.

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 obdobné velikosti převážně v průměru od 3 000 do 8 000 Kč za 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitostí s ohledem na výměru užitných ploch, umístění a využitelnost nemovitostí na spodní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši :

3.000 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy hlavní budovy školy (1 265 m²) 3 795 000 Kč

1.500 Kč/m² tj. celkem za ostatní užitné plochy (495 m²) 742 500 Kč

tj. celkem 4 537 500 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 2.7.2010 nejsou v oddíle C listu vlastnictví zapsána věcná břemena ani jiná omezení.

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: Orlová

ulice : V Zimném dole

Okres: Karviná

č.p. 825

Kat. území: Orlová

Rekapitulace:

Stanovení věcné hodnoty nemovitostí	
Nákladové ohodnocení budov	25 671 970 Kč
Pozemky	1 555 000 Kč
Věcná hodnota nemovitostí	27 226 970 Kč
Stanovení hodnoty nemovitostí metodou výnosovou	
Výnosová hodnota nemovitostí	2 600 000 Kč
Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	
Srovnávací hodnota nemovitostí	4 537 500 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je přihlédnuto zejména k metodě srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení. Byl rovněž proveden výpočet výnosové hodnoty z nájemného odpovídajícího obvyklému nájemnému, ale výsledná hodnota neodpovídá tržní hodnotě oceňovaných nemovitostí jako celku, a proto tato metoda nebyla při stanovení obvyklé ceny nemovitostí použita.

Předmětem ocenění je areál základní školy č.p. 825 v Orlové, s přílehlými pozemky. Výhodou je dobré dopravní napojení a dostatečná výměra pozemků. Částečnou nevýhodou je dispoziční řešení objektu a možnost využití objektu ve stávajícím stavu, a dále mírný převis nabídky nad poptávkou objektů pro nebytové účely.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektů, jejich stavebně-technického stavu a prováděné údržbě, s ohledem na umístění nemovitosti, dopravní dostupnosti, ale zejména s ohledem na celkovou výměru užitných ploch, obtížnou využitelnost budovy a malou poptávku po obdobných objektech v regionu, odhaduji obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní, tedy obvyklé ceně, a to:

4,5 mil. Kč

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

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

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 203-2943/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 26.8.2010