

Znalecký posudek č. 182-3227/11

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

Předmět ocenění:

Budova občanské vybavenosti č.p. 2919 na pozemku parc.č. St. 305/2 a **pozemky parc.č. St. 305/2 a St. 305/3.**

Ulice: Gagarinova

Obec: Šumperk

Okres: Šumperk

Katastrální území: Dolní Temenice

Sídlo katastr. úřadu v Šumperku

č.p. 2919

PSČ 787 01

Kraj: Olomoucký kraj

Identifikační kód: 764442



Vlastník stavby a pozemků:

Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
- **správa nemovitostí ve vlastnictví kraje:**

Střední škola, Odry, příspěvková organizace, Sokolovská 647/1, 742 35 Odry

Objednatel:

Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 4.8.2011.

Vypracoval:

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 4.8.2011

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.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
F. Omezení vlastnických práv	13
Rekapitulace	14

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy v měřítku 1:2880
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1406 pro k.ú. Dolní Temenice, obec Šumperk, okr. Šumperk, a to:

- budovu č.p. 2919 – občanská vybavenost na pozemku parc.č. St. 305/2,
- pozemek parc.č. St. 305/2 o výměře 154 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. St. 305/3 o výměře 62 m² – zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr,

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 1.8.2011.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti zástupce objednatele, pí. Evy Samkové a zástupce správce nemovitosti, pí. Jaroslavy Dokoupilové.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Temenice, obec Šumperk, list vlastnictví č. 1406, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 14.3.2011

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy v měřítku 1:2880 ze dne 16.5.2001

zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz platný ke dni ocenění

3. Ostatní podklady

fotodokumentace a výměry zjištěné při místním šetření

půdorys oceňované budovy

údaje sdělené zástupci objednatele a zástupci správce nemovitosti

dokument Oznámení přebytečného nemovitého majetku předaný zástupcem vlastníka

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 Šumperk je významným městem regionu a má 27 664 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v severní okrajové části města, v sídlištní zástavbě obytných panelových domů, v katastrálním území Dolní Temenice. Oceňovaná budova se nachází při ul. Gagarinova, centrum města je vzdáleno cca 1,5 km, napojení na hlavní komunikaci ul. Bratrušovskou ve směru na Hanušovice je vzdáleno 200 m, strategická komunikace ul. Jesenická vzdálena do 2 km. Budova je součástí přízemního objektu občanské vybavenosti a sousedí s obchodem s potravinami, okolní zástavbu tvoří obytné panelové domy. Ve vzdálenosti do 500 m se nachází při ul. Vítězná obchodní dům Kaufland a při ul. Tylova městské koupaliště. V místě je městská hromadná doprava (bus), stanice MHD je v docházkové vzdálenosti. Dopravní spojení do centra města Šumperku je dobré, cca 5 min. autem a cca 10 min. městskou hromadnou dopravou. Město Šumperk leží při silnici č. 11 (ul. Jesenická), která spojuje město Šumperk s městem Jeseníkem.

Z pohledu využití oceňované nemovitosti pro komerční účely se jedná o polohu průměrně atraktivní, s dobrým dopravním napojením.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná výměra **pozemků** je **216 m²**, z toho část **zastavěná budovou** činí **143 m²**. Výměra **užitných ploch budovy** činí **116 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je budova č.p. 2919, zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti na pozemku parc.č. St. 305/2, dále pozemek parc.č. St. 305/2 zastavěný oceňovanou budovou a pozemek parc.č. St. 305/3, který tvoří pás podél jižní strany budovy a slouží jako veřejná komunikační plocha. Budova č.p. 2919 s pozemky parc.č. St. 305/2 a St. 305/3 jsou zapsány na LV č. 1406 pro k.ú. Dolní Temenice, obec Šumperk, okres Šumperk.

Dle dostupných informací je budova v užívání od roku 1970, v roce 1992 byla oceňovaná nemovitost upravena pro současné využití – kadeřnictví. Pro tyto účely byla budova užívána do června 2011, ke dni ocenění je bez využití.

Oceňované pozemky jsou rovinné a tvoří jeden funkční celek, část přilehlého pozemku je zpevněna betonovou dlažbou. Hlavní vstup do objektu je od západu z ul. Gagarinova. Příjezdová komunikace je zpevněná, parkování je možné v dostatečné kapacitě na veřejných parkovacích a komunikačních plochách v okolí objektu. Budova je napojena na inženýrské sítě: elektro (230 i 400V), vodu a plyn z veřejných řádů, kanalizace je svedena do řádu. Vytápění objektu je zajištěno plyn. kotlem s rozvody ÚT, který zajišťuje i ohřev vody.

Oceňované nemovitosti se dle platného územního plánu nachází v zóně ploch pro bydlení.

B. Nákladové ohodnocení budovy

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.

Budova občanské vybavenosti č.p. 2919

Oceňovaná budova č.p. 2919 je zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti na pozemku parc.č. St. 305/2. Objekt do června 2011 sloužil jako kadeřnictví pro výcvik studentů SOU a SOŠ v Šumperku, od července letošního roku je objekt nevyužíván.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, situovaný v řadové zástavbě jako vnitřní. Základy jsou betonové, nosnou konstrukci tvoří železobetonový montovaný skelet s vyzdívkou, střecha je plochá, střešní krytina je ze svařované lepenky, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy tvoří vápenné omítky a keramické obklady do výšky cca 1,2 m, v soc. zázemí jsou taktéž keramické obklady, fasáda je břizolitová. Vstupní dveře a vykládky jsou kovové, prosklené, vnitřní dveře jsou hladké plné. Podlahy jsou betonové s PVC, v soc. zázemí je keramická dlažba.

Budova je napojena na inženýrské sítě: elektro (230 i 400V), vodu a plyn z veřejných řádů, kanalizace je svedena do řádu. Vytápění je zajištěno plyn. kotlem s rozvody ÚT, který zajišťuje i ohřev vody. Soc. zázemí je vybaveno pouze WC a umyvadlem.

Budova byla dle dostupných údajů postavena v roce 1970. Objekt je v původním, průměrném stavebně-technickém stavu, s pravidelnou údržbou.

Ocenění stavby nákladovou metodou

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad (6,90 \cdot 11,55) + (5,55 \cdot 11,40) \quad = \quad 142,97 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	142,97 m ²	3,08 m

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

$$1.NP: \quad ((6,90 \cdot 11,55) + (5,55 \cdot 11,40)) \cdot (3,08) \quad = \quad 440,33 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení:} \quad (((6,90 \cdot 11,55) + (5,55 \cdot 11,40)) \cdot (0,9/2)) \quad = \quad 64,33 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad \mathbf{504,67 \text{ m}^3}$$

Ocenění:Základní cena: 4 986,90 Kč/m³504,67 m³ * 4 986,90 Kč/m³ = 2 516 738,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 100 = 41,000 \%$ - 1 031 862,92 Kč**Budova občanské vybavenosti č.p. 2919 - výsledná cena** = 1 484 875,90 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.

Směrná cena oceňovaných pozemků byla stanovena s ohledem na možnost využití pozemků, jejich celkovou výměru, dopravní dostupnost a vybavenost inž.sítěmi ve výši 600 Kč za m².

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Šumperk

Katastrální území: Dolní Temenice

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 305/2	154	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 305/3	62	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr

Výměra pozemků celkem **m²** **216.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	216.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	600.00
Výchozí cena pozemků	Kč	129 600.00

Směrná cena pozemků byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	129 600.00
-----------------------	-----------	-------------------

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 užitekosti.

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 1.1.2011 do 31.12.2011 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.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

Obvyklé nájemné se u prostor pro obchodní účely a služby se zázemím v 1.NP pohybuje v rozmezí 500 až 1 500 Kč/m²/rok.

Uvažované nájemné je dle provedených analýz v obvyklé výši a odpovídá obvyklému nájemnému pro obchod a služby v budovách s obdobným vybavením, v obdobně atraktivních lokalitách. Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajímatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 85 – 90 %. Míru kapitalizace stanovují pro tento konkrétní případ ve výši 9,5 %.

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti:

Roční příjmy			
Pronajímatelné plochy		m ²	116
Nájemné		Kč/m ² /rok	1 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	116 000
Hrubé roční příjmy			
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	2 516 739
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	2 145
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	3 775
Běžná údržba a opravy	1 % * RC	Kč	25 167
Výdaje celkem	P-V	Kč	31 087
Stabilizovaný výnos		Kč	67 513
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	9,5
Výnosová hodnota	Cv		710 658 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitosti stanovují ve výši 711 tis. Kč.

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 pro obchod a služby**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v obdobně atraktivních lokalitách, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka mírně nižší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, 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 nabízeny tyto nebytové objekty (nabídkové ceny jsou po redukcí):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl. plochy nemovitosti [Kč]	
Objekt obč. vybavenosti, ul. Temnická, Šumperk	dobrý	168	1 600 000	2011
			9 500	
Objekt obč. vybavenosti (obchodní prostory v suterénu budovy), centrum města Šumperk	dobrý	124	1 250 000	2011
			10 100	
Objekt obč. vybavenosti, ul. Lidická, Šumperk	dobrý	145	2 200 000	2011
			15 150	
Objekt obč. vybavenosti, Čsl. armády, Šumperk	dobrý	260	2 800 000	2011
			10 750	
Objekt obč. vybavenosti (vč. pozemku 1800 m ²), ul. Uničovská, Šumperk	po kompletní rekonstrukci	56	1 800 000	2011
			32 150	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna při severním okraji města Šumperk, s ohledem na účel využití se jedná o polohu průměrně atraktivní, s dobrým dopravním napojením. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stanice HMD je v místě, napojení na strategickou komunikaci ul. Jesenickou je ve vzdálenosti do 2 km. Dopravní spojení do centra města Šumperku je dobré, cca 5 min. autem a cca 10 min. městskou hromadnou dopravou, centrum města Šumperku je vzdáleno cca 1,5 km. Parkování je možné v dostatečné kapacitě na veřejných parkovacích a komunikačních plochách v okolí objektu.

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 8 000 do 15 000 Kč za 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitosti ve výši :

8.500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy budovy (116 m²) 986 000 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 14.3.2011 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)

Obec: Šumperk

ulice : Gagarinova

Okres: Šumperk

č.p. 2919

Kat. území: Dolní Temenice

Rekapitulace:

Nákladové ohodnocení budovy	
Budova občanské vybavenosti č.p. 2919	1 484 876 Kč
Pozemky	129 600 Kč
Věcná hodnota celkem	1 614 476 Kč
Stanovení hodnoty nemovitosti metodou výnosovou	
Výnosová hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení)	711 000 Kč
Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	
Srovnávací hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení)	986 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Při stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti je přihlédnuto zejména k metodě výnosové a srovnávací, 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 budova občanské vybavenosti v okrajové části města Šumperk. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením a dobrou dostupností včetně dosahu HMD, odhaduji obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní, tedy obvyklé ceně, a to:

1 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 182-3227/11 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 4.8.2011