

Znalecký posudek č. 116-3161/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Budova č.p. 744 na pozemku parc.č. 2015 a pozemek parc.č. 2015.

Ulice: Cihelní	č.p. 744
Město: Ostrava	PSČ 70200
Okres: Ostrava-město	Kraj: Moravskoslezský
Katastrální území: Moravská Ostrava	Identifikační kód: 713520
Sídlo katastr. úřadu v Ostravě	



Vlastník stavby a pozemku:

SJM Bajtek Rostislav a Bajteková Eva

Objednatel: Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 18.5.2011.

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 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 18.5.2011

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 budov	6
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	13

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 397/10-63 ze dne 25.8.2010
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 397/10-63 ze dne 25.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 2086 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 2086**, a to:

- budovu č.p. 744 na pozemku parc.č. 2015
- pozemek parc.č. 2015, o výměře 267 m² – zastavěná plocha a nádvoří

2. Ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 7.10.2010 a 28.4.2011.

Nemovitost byla zpřístupněna za účasti povinných p. Bajtka a pí. Bajtkové, vykonavatele soudního exekutora p. Najverta a soudního znalce Ing. Vlčka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 2086 ze dne 21.6.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území pro k.ú. Moravská Ostrava, ze dne 25.6.2010 v měřítku 1:1000

3. Projektové podklady

Projektové dokumentace získané z Archívu města Ostravy
Projektové dokumentace z roku 1912
Projektové dokumentace z roku 1924
Projektové dokumentace z roku 1971
Projektové dokumentace z roku 1983
Projektové dokumentace z roku 1996

4. Ostatní podklady

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 28.4.2011
Informace zjištěné při místním šetření

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

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

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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 § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Předmětná budova občanské vybavenosti se nachází poblíž křižovatky ulic Cihelní a Mariánskohorská v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz v centrální části města Ostravy (310 913 obyvatel). Objekt se nachází ve smíšené zástavbě bytových domů s nebytovými prostorami podél ulice Cihelní a od západní strany je ohraničen areálem lehkého průmyslu. Nedaleko oceňované nemovitosti se nachází nákladní vlakové nádraží. Historické centrum města se nachází ve vzdálenosti cca 2,5 km. Veškerá občanská vybavenost se nachází v docházkové vzdálenosti. Dopravní dostupnost lokality je dobrá, v místě je možné napojení na páteřní komunikace ul. č. I/58 (ul. Mariánskohorská), napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti cca 2 km, ve vzdálenosti cca 200 m se nachází autobusová zastávka MHD. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu málo atraktivní v rámci města Ostrava, s výskytem konfliktních skupin obyvatelstva a negativně ovlivněnou automobilovou dopravou.

Údaje o oceňované budově

Dům byl postaven v tradiční zděné technologii v roce 1912. Původně sloužil pro bydlení, v roce 1983 byl dům přestavěn na kanceláře. V roce 2007 byla provedena přestavba prostor v 1.NP na restauraci se zázemím, přestavba kanceláří na ubytovnu ve 3.NP a v podkroví byla započata vestavba dalších pokojů pro ubytování. V roce 2007 byla provedena přístavba skladu k 1.NP. V současnosti je provozu pouze restaurace, kancelářské prostory a prostory ubytovny jsou bez využití.

Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn, elektro a telefon. Budova je postavena na vlastním pozemku parc.č. 2015. Přístup k domu je možný ze severní strany z ulice Cihelní. Oceňovaná budova je rohová, koncová v řadě. K oceňovanému objektu nenáleží zpevněné nádvoří ani žádná manipulační plocha, parkování je možné pouze před objektem na ulici Cihelní. Nedostatek parkovacích stání má také negativní vliv na cenu nemovitosti.

Souhrnné informace o oceňované budově

Souhrnná velikost **pozemku činí 267 m²**.

Zastavěná plocha 1.NP je 260 m².

Souhrnná velikost vybraných **užitných ploch** v 1.PP až 3.NP činí **627 m²** a tyto jsou určeny pro:

- restaurace se zázemím – 189 m²
- kancelářské prostory a prostory ubytovny – 308 m²
- sklepní prostory – 130 m²

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

V současnosti jsou prostory restaurace pronajaty firmě Krápník s.r.o. Nájemné je sjednané na dobu neurčitou s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Tuto skutečnost nepovažují za závadu, a proto tuto skutečnost při ocenění nezohledňují.

Negativní vliv na cenu obvyklou má umístění v málo atraktivní lokalitě ovlivněné lehkým průmyslem a dopravou a nedostatek parkovacích míst vzhledem k využití objektu a žádná manipulační plocha.

B. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Budova č.p. 744

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Budova č.p. 744 (objekt občanské vybavenosti)

Budova je postavena na vlastní parcele č. 2015.

Popis domu, provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o třípodlažní, podsklepenou budovu, který svojí jižní štítovou stěnou přiléhá k sousednímu činžovnímu domu. Objekt tvoří nároží ulic Jílová a Cihelní. V 1.NP se nacházejí prostory restaurace „Zlatá cihla“, ve 2.NP se nacházejí kancelářské prostory, 3.NP slouží jako ubytovna, v 1.PP se nacházejí sklepní prostory a technické zázemí domu.

Objekt je založen na kamenných základech. Nosná konstrukce je zděná z cihel tl. 45 cm, střecha je sedlová, s krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce tvoří betonové desky. Schodiště do 1.PP je betonové, schodiště do nadzemních podlaží je betonové, nášlapnou vrstvu tvoří keramická dlažba. Fasádní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní omítky jsou vápenné, v kuchyni a v hygienických prostorech je proveden keramický obklad. Podlahy restaurace jsou kryty kobercem, podlahy zázemí restaurace tvoří keramická dlažba. Podlahy kanceláří a pokojů ubytovny jsou kryty koberci, na chodbách a v hygienickém zařízení je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená, některá z nich byla vyměněna za plastová okna s izolačním dvojsklem. V 1.NP se nachází dřevěné výkladce. Vytápění je zajištěno dvěma plynovými kotli s ÚT. Plynové kotle rovněž zajišťují ohřev teplé vody. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě. Dům byl dle dostupných údajů kolaudován v roce 1912, ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu. V letech 2006 a 2007 proběhla poslední rekonstrukce objektu – rekonstrukce restaurace, částečná změna dispozice v 1.NP, nové omítky, nové stropní podhledy, oprava krovu, nová střešní krytina, nové hygienické zařízení ve 2. a 3.NP, rozvody elektro a vzduchotechniky. V roce 2007 byla provedena přístavba k 1.NP, ve které se nachází zázemí restaurace a kotelna. V roce 2007 byla započata vestavba pokojů v podkroví.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (231 m ²)	m ³	542.85
1.nadzemní podlaží (260 m ²)	m ³	910.00
2.nadzemní podlaží (260 m ²)	m ³	910.00
3.nadzemní podlaží (260 m ²)	m ³	884.00
půda	m ³	507.00
Celkový obestavěný prostor	m³	3 753.85

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 3**

Stáří budovy: 2011 - 1912 = 99 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 553 800.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (231 m²) Kč 3 246 705.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (260 m²) Kč 3 441 620.00

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (260 m²) Kč 3 441 620.00

Výchozí cena 3.nadzemního podlaží (260 m²) Kč 3 441 620.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 14 125 365.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 21 611 808.45

Rok uvedení do provozu 1912

Plánovaná životnost roků 150

Opotřebení % 50.00

Cena k roku 2011 Kč 10 805 904.23

Zaokrouhlení Kč -4.22

Cena zaokrouhlená Kč 10 805 900.00

Rekapitulace

1.1. Budova č.p. 744 Kč 10 805 900.00

1. Budovy Kč 10 805 900.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 10 805 900.00

Stavby celkem Kč 10 805 900.00

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: Ostrava

Katastrální území: Moravská Ostrava

Vlastník stavby a pozemků:

SJM Bajtek Rostislav a Bajteková Eva

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2015	267	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 744

Výpočet ceny

Pozemek parc.č. 2015

Výměra pozemku	m ²	267
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	910

Výchozí cena pozemku	Kč	242 970
-----------------------------	-----------	----------------

Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy schválené ministerstvem financí pro město Ostrava s platností od 1.1.2011.

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 odčerpateľného 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.

1. 1 Budova č.p. 744

Pro tento nebytový objekt využívaný pro komerční účely je s ohledem ne zmíněné negativní vlivy (umístění a žádný okolní vlastní pozemek) uvažována míra kapitalizace ve výši 11%.

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Restaurace		m2	189
Nájemné		Kč/m2/rok	1 500
Sklepní prostory		m2	130
Nájemné		Kč/m2/rok	550
Kancelářské prostory v 2. a 3.NP		m2	308
Nájemné		Kč/m2/rok	1 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,80
Nájemné (celkem za rok)		Kč	663 000
Hrubé roční příjmy		Kč	530 400
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	21 611 800
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	4 193
Pojistné z budovy	1,5 promile*RC	Kč	32 418
Běžná údržba a opravy	0,5 % * RC	Kč	108 059
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	64 835
Výdaje celkem	P-V	Kč	209 505
Stabilizovaný výnos		Kč	320 895
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	11,0
Výnosová hodnota	Cv		2 917 231 Kč

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- přehled o obvyklém nájemném nebytových prostor v dané lokalitě
- u nebytových prostor je uvažováno obvyklé nájemné za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením, s umístěním ve srovnatelné lokalitě, které se v případě nebytových ploch pohybuje v rozmezí od 1 000 do 1 500 Kč.
- 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 80 – 90 %

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 kancelářemi 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. **objekt s komerčními prostory**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka srovnatelná nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze a informace z nabídek z internetových stránek.

Pro hodnocení srovnávací metodou je provedeno srovnání ve dvou variantách, a to zvlášť pro prostory restaurace a zvlášť pro prostory kanceláří a ubytovny.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto komerční nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl. plochy [Kč]	
Restaurace, Ostrava-Poruba	Průměrný	200	1 170 000	2011
			5 850	
Restaurace, Havířov, okr. Karviná	Průměrný	80	400 000	2011
			5 000	
Restaurace, ul. Severní, Hlučín, okr. Opava	Průměrný	240	1 620 000	2011
			6 750	
Restaurace, Ludgeřovice, okr. Opava	Průměrný	200	2 300 000	2011
			11 500	
Komerční objekt – kanceláře, Ostrava-Vítkovice, ul. Ochránců míru	Průměrný	617	6 221 000	2011
			10 064	
Komerční objekt – kanceláře, Ostrava-Přívoz, ul. Božkova	Průměrný	400	3 420 000	2011
			8 550	

Komerční objekt – kanceláře, Ostrava-Přívoz, ul. Jílova	Průměrný	308	3 330 000	2011
			10 812	
Komerční objekt – kanceláře, Ostrava- Vítkovice, ul. Ocelářská	Průměrný	300	3 150 000	2011
			10 500	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v málo atraktivní lokalitě poblíž nákladního vlakového nádraží, při ul. Cihelní, ve vzdálenosti cca 2,5 km od historického centra města, s dobrou dopravní dostupností (napojení na pátevní komunikaci ul. Mariánskohorskou je možné v místě). Parkování je možné před objektem v omezeném počtu, který není dostačující. Při stanovení srovnávací hodnoty bytových a nebytových ploch byly zohledněny nabídky bytů, restaurací a kanceláří z realitní inzerce.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepracovaných na m² užitné plochy. Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že srovnatelná hodnota obdobných nemovitostí se pohybuje v rozmezí od 6 do 1a tis. Kč za m² za komerční prostory.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu budovy dle jednotlivých prostor v objektu takto:

8 000 Kč/m² za prostory restaurace a zázemí v 1.NP (189 m²) 1 512 000 Kč

7 000 Kč/m² za užitnou plochu komerčních prostor ve 2. a 3.NP (308m²) 2 156 000 Kč

2 500 Kč/m² za užitnou plochu sklepních prostor (130 m²) 325 000 Kč

tj. celkem 3 993 000 Kč

F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky 7 600 000 Kč a k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 7 600 00 Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky 1 550 000 Kč a k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 1 550 00 Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.

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

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 397/10-63 ze dne 25.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 2086 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 2086**, a to:

- budovu č.p. 744 na pozemku parc.č. 2015
- pozemek parc.č. 2015, o výměře 267 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Budova č.p. 744	Kč	21 611 800
1. Budovy	Kč	21 611 800

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Budova č.p. 744	Kč	10 805 900
1. Budovy	Kč	10 805 900
Stavby po opotřebení celkem	Kč	10 805 900
Pozemek parc.č. 2015	Kč	242 970
Celkem	Kč	11 048 870

Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	2 900 000
---	-----------	------------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	4 000 000
---	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. umístění nemovitosti v centrální části města Ostrava v málo atraktivní lokalitě v těsné blízkosti nákladního vlakového nádraží, dobré dopravní napojení, velikost užitných ploch v objektu, průměrný stavebně-technický stav budovy a nedostatek parkovacích míst v okolí objektu, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to na částku (po zaokrouhlení)

4 000 000 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 116-3161/11 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 18.5.2011