

Znalecký posudek č. 85-3422/12

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

Předmět ocenění:

Budova č.p. 2066 na pozemku parc.č. 3954/2, **budova bez č.p./č.ev.** na pozemku parc.č. 3954/3 a **pozemky parc.č. 3954/1, 3954/2, 3954/3 a 3954/9.**

Ulice: Emy Destinové

č.p. 2066

Město: FRÝDEK-MÍSTEK

PSČ 738 01

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Místek

Identifikační kód: 634824

Sídlo katastr. úřadu v Frýdek-Místek



Vlastník stavby a pozemků:

Moravskoslezský kraj

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Střední škola gastronomie, oděvnictví a služeb, Frýdek-Místek, příspěvková organizace, tř. T. G. Masaryka 451, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Objednatel:

Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 18.5.2012.

Vypracoval:

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

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

V Ostravě, dne 18.5.2012

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budovy	6
C. Pozemky.....	9
D. Výnosové ocenění.....	10
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	13
F. Omezení vlastnických práv	14
Rekapitulace	15

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

Zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2414 k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, a to:

- budovu č.p. 2066 na pozemku parc.č. 3954/2 – občanská vybavenost,
- budova bez č.p./č.ev. na pozemku parc.č. 3954/3 – občanská vybavenost,
- pozemek parc.č. 3954/1 o výměře 4 530 m² – ostatní plocha, zeleň,
- pozemek parc.č. 3954/2 o výměře 873 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 3954/3 o výměře 18 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 3954/9 o výměře 237 m² – ostatní plocha, jiná plocha,

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

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 15.5.2012.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti soudního znalce Ing. Vlčka a zástupce objednatele, Ing. Břetislava Hodana.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 2414, vyhotovený dne 14.11.2011.

2. Situační podklady

zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz.

3. Ostatní podklady

fotodokumentace a údaje zjištěné při místním šetření,
projektová dokumentace oceňované budovy z měsíce listopadu roku 1993,
kopie smluv o zřízení věcných břemen,
informace a údaje poskytnuté zástupci 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 Frýdek-Místek je významným městem regionu a má 58 200 obyvatel. Oceňovaná budova se nachází v katastrálním území Místek, ve správním území okresu Frýdek-Místek, a nachází se na jihozápadním okraji městské části Místek při ul. Emy Destinové. Centrum městské části Místek (Náměstí Svobody), s kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti cca 1,7 km. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Beskydská se nachází ve vzdálenosti cca 500 m, napojení na strategickou komunikaci R56 spojující Frýdek-Místek s Ostravou, je ve vzdálenosti cca 1,9 km. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, v blízkosti se nachází areál hasičského záchranného sboru a provozní areál společnosti SLEZAN Frýdek-Místek. Nejbližší stanice MHD je ve vzdálenosti cca 450 m.

Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí pro nebytové účely se jedná o polohu atraktivní, protože se nachází na okraji širšího centra města, v lokalitě s dobrým dopravním napojením. S ohledem na charakter okolní zástavby a určení územním plánem je možné rovněž využití pro bydlení, případně kombinaci komerčního využití s bydlením.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná výměra **pozemků** je **5 658 m²**, z toho část **zastavěná budovou školy činí 982 m²** a **zastavěná budovy bez č.p./č.ev. činí 18 m²**.

Souhrnná výměra **podlahových ploch** činí **1 087 m²**, z toho výměra **užitných pronajímatelných ploch činí 905 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je budova č.p. 2066, zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti situovaný na pozemku parc.č. 3954/2 a budova bez č.p./č.ev. na pozemku parc.č. 3954/3, vč. pozemků pod stavbami parc.č. 3954/2 a 3954/3, a přilehlých pozemků parc.č. 3954/1 a 3954/9, vše zapsané na LV č. 2414 k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek.

Jedná se původní objekt mateřské školy postavený dle dostupných údajů v roce 1981, v roce 1995 byly provedeny stavební úpravy v rámci rekonstrukce na Střední školu gastronomie, oděvnictví a služeb. Běžný provoz objektu byl ukončen a objekt byl ke dni ocenění vyklizen. Na přilehlých pozemcích na jihozápadní straně objektu je zpevněné nádvoří tvořící vstup do objektu školy, severní a východní okraj areálu je nezpevněný, zatravněný, a nachází se zde dostatek volných (rozvojových) ploch.

Oceňované pozemky tvoří jeden funkční oplocený celek, na okraji zástavby pro rodinné bydlení. Hlavní vstup do areálu školy je z ulice Emy Destinové (pozemky parc.č. 3094/1 a 3954/5 – ostatní plocha, ostatní komunikace - ve vlastnictví Statutárního města Frýdek-Místek). Příjezdové komunikace jsou zpevněné, veřejné.

Budova je napojena na inženýrské sítě: elektro (230 i 400V), vodu a plyn z veřejných řádů, kanalizace je svedena do řádu. Vytápění je zajištěno el. akumulacími kamny, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem.

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

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 č.p. 2066

Oceňovaná budova č.p. 2066 je samostatně stojící, zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti na pozemku parc.č. 3954/2. Objekt je členěný do tří částí (A, B a C), vzájemně propojených objektem spojovací chodby, a takto je i oceněn v rámci nákladové metody.

Objekt je jednopodlažní, částečně podsklepený. Budova byla dle dostupných údajů postavena v roce 1981 a využívána jako mateřská školka. V roce 1995 byly provedeny stavební úpravy po kterých sloužila jako Střední škola gastronomie, oděvnictví a služeb, ke dni ocenění byl provoz v objektu ukončen. Oceňovaná budova je v průměrném stavebně-technickém stavu, vyžadujícím drobné stavební úpravy.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Základy jsou betonové bez izolací proti zemní vlhkosti, štitové části nosné konstrukce jsou zděné s izolačními deskami FOD, ostatní nosné konstrukce jsou montované ze sendvičových panelů (konstrukce běžně zavedená pod názvem „OKÁL“), střecha je plochá, krytá střešní krytinou z izolačních asfaltových pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy tvoří vápenné omítky, v kuchyni a soc. zázemí jsou běžné keramické obklady. Fasáda je břizolitová, sokl je břizolitový, v části je odstraněný. Suterén objektu má samostatné vstupy, vnější schody jsou betonové konstrukce. Dveře jsou dřevěné hladké, okna jsou dřevěná zdvojená, výklopná, betonové podlahy jsou v učebnách kryté PVC, v kuchyni, soc. zázemích a na chodbách je keramická dlažba. V prostoru jídelny a tělocvičny jsou podlahy kryté palubkami.

Budova je napojena na inženýrské sítě: elektro (230 i 400V), vodu a plyn z veřejných řádů, kanalizace je svedena do řádu. Vytápění je zajištěno el. akumulacími kamny, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem.

Ocenění staveb nákladovou metodou

Budova č.p. 2066

Objekt A

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 21,38 * 11,05 \quad = \quad 236,25 \text{ m}^2$$

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

$$1.NP: \quad (21,38 * 11,05) * (3,45) \quad = \quad 815,06 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad 815,06 \text{ m}^3$$

Ocenění:Základní cena: 5 290,- Kč/m³

$$815,06 \text{ m}^3 * 5 290,- \text{ Kč/m}^3 = 4 311 667,40 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 30 roků

$$\text{Opotřebení: } 50,000 \% \quad - \quad 2 155 833,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Objekt A - výsledná cena} \quad = \quad \underline{\underline{2 155 833,70 \text{ Kč}}}$$

Objekt B**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

$$1.\text{NP:} \quad 21,38 * 11,05 \quad = \quad 236,25 \text{ m}^2$$

Jednotkové množství:Jednotka: m³

$$1.\text{NP:} \quad (21,38 * 11,05) * (3,45) \quad = \quad 815,06 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad 815,06 \text{ m}^3$$

Ocenění:Základní cena: 5 290,- Kč/m³

$$815,06 \text{ m}^3 * 5 290,- \text{ Kč/m}^3 = 4 311 667,40 \text{ Kč}$$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 30 roků

$$\text{Opotřebení: } 50,000 \% \quad - \quad 2 155 833,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Objekt B - výsledná cena} \quad = \quad \underline{\underline{2 155 833,70 \text{ Kč}}}$$

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

$$1.\text{NP:} \quad 27,8 * 2,4 \quad = \quad 66,72 \text{ m}^2$$

Jednotkové množství:Jednotka: m³

$$1.\text{NP:} \quad (27,8 * 2,4) * (3,05) \quad = \quad 203,50 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} \quad = \quad 203,50 \text{ m}^3$$

Ocenění:Základní cena: 2 500,- Kč/m³

$$203,50 \text{ m}^3 * 2 500,- \text{ Kč/m}^3 = 508 750,- \text{ Kč}$$

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 30 roků

Opotřebením: 50,000 %

- 254 375,- Kč

Spojovací krček - výsledná cena

≡ 254 375,- Kč

Objekt C

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	26,7*12,44+21,75*1,6	=	366,95 m ²
1.NP:	12,44*25,67	=	319,33 m ²

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

1.PP:	(26,7*12,44+21,75*1,6)*(2,82)	=	1 034,79 m ³
1.NP:	(12,44*25,67)*(3,45)	=	1 101,71 m ³

Jednotkové množství – celkem:		=	2 136,50 m ³
-------------------------------	--	---	-------------------------

Ocenění:

Základní cena: 4 576,68 Kč/m³

2 136,50 m ³ * 4 576,68 Kč/m ³	=	9 778 076,90 Kč
--	---	-----------------

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 30 roků

Opotřebením: 50,000 %

- 4 889 038,45 Kč

Objekt C - výsledná cena

≡ 4 889 038,45 Kč

Budova vrátnice bez č.p./č.ev.

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou budovu, v minulosti využívanou jako vrátnice, situovanou na pozemku parc.č. 3954/3. Objekt je jednopodlažní, částečně podsklepený. Budova byla dle dostupných údajů postavena v roce 1981 a ke dni ocenění je rovněž bez využití. Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu, bez pravidelné údržby.

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je dřevěná rámová, oboustranně obíjená. Zastřešení je plochou střechou, krytou střešní krytinou z izolačních asfaltových pásů, klempířské konstrukce jsou provedeny z plechu. Dveře jsou dřevěné náplňové, okna jsou dřevěná zdvojená, výklopná. Objekt je napojený pouze na veřejné rozvody elektro (230 V), vytápění je zajištěno el. přímotopem.

Tato stavba nemá vliv na obvyklou cenu nemovitostí a proto není v posudku samostatně hodnocena.

Rekapitulace ocenění staveb nákladovou metodou:

Reprodukční hodnota budovy č.p. 2066 činí celkem 18 910 170 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebením činí 9 455 080 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. Místek pohybují v rozmezí 600 až 1 200 Kč za m² v závislosti na umístění a účelu využití. **Směrná cena oceňovaných pozemků byla stanovena mírně pod spodní hranicí uvedeného rozmezí s ohledem na možnost využití pozemků, dopravní dostupnost, vybavenost inž. sítěmi, a zejména jejich celkovou výměru a situaci na trhu nemovitostí.**

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: FRÝDEK-MÍSTEK

Katastrální území: Místek

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
3954/1	4 530	ostatní plocha	zeleň
3954/2	873	zastavěná plocha a nádvoří	občanská vybavenost č.p. 2066
3954/3	18	zastavěná plocha a nádvoří	občanská vybavenost bez č.p./č.ev.
3954/9	237	ostatní plocha	jiná plocha

Výměra pozemků celkem m² **5 658.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	5 658.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	500.00
Výchozí cena pozemků	Kč	2 829 000.00

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

Pozemky celkem	Kč	2 829 000.00
-----------------------	-----------	---------------------

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 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 1.1.2012 do 31.12.2012 v rozpětí 6 - 12 %.

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.

Informace použité při výpočtu výnosové hodnoty:

- v případě nebytových prostor pro skladování, drobnou výrobu a administrativu v obdobných objektech, v obdobném stavu a s obdobným vybavením se nájemné pohybuje v rozmezí 500 až 1 000 Kč/m²/rok
- v případě prostor ostatního zázemí se nájemné pohybuje v rozmezí 300 až 500 Kč/m²/rok
- míru kapitalizace stanovují pro tento konkrétní případ ve výši: 10,0 %
- 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, s ohledem na současný převis nabídky nad poptávkou obdobných prostor na 85 %
- ve výpočtu výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze vnitřní plochy, které jsou ke dni ocenění považovány za pronajímatelné

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti:

Roční příjmy			
Byt		m ²	49
Nájemné		Kč/m ² /rok	600
Kanceláře, učebny		m ²	403
Nájemné		Kč/m ² /rok	900
Sklady, dílna, kuchyň		m ²	262
Nájemné		Kč/m ² /rok	700
Tělocvična a šatny		m ²	113
Nájemné		Kč/m ² /rok	500
Zázemí		m ²	78
Nájemné		Kč/m ² /rok	400
Koeficient snížení nájemného			0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	662 911
Hrubé roční příjmy		Kč	563 474
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	18 910 170
Roční výdaje			
Daň z nemovitostí		Kč	12 885
Pojistné z budov	1 promile*RC	Kč	18 910
Běžná údržba a opravy	0,75 % * RC		141 826
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	56 731
Výdaje celkem	P-V	Kč	230 352
Stabilizovaný výnos		Kč	333 122
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	10,0
Výnosová hodnota	Cv		3 331 224 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovují ve výši 3,331 mil. 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 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. **objektech určených pro nebytové účely**, 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 nemovitostí, jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění **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 nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl. plochy nemovitosti [Kč]	
Historická budova (s projektem na přestavbu), blízko Zámeckého náměstí ve Frýdku, Frýdek-Místek	k rekonstrukci	1 853	6 800 000	2012
			3 670	
Ubytovna s restaurací, Řepišťe, okr. Frýdek-Místek	dobrý	400	2 550 000	2012
			6 375	
Komerční objekt s restaurací a 2 byty, Staříč, ul. Fryčovická, okr. Frýdek-Místek	průměrný	700	2 760 000	2012
			3 943	
Budova bývalé školy, ul. Hálkova, Frýdek-Místek	dobrý	865	5 900 000	2010
			6 820	
Komerční objekt (kanceláře, výroba, obchod, se zázemím), Dobrá u Frýdku-Místku	dobrý	2 237	13 600 000	2012
			6 080	
Komerční objekt (prodejna, sklad), Paskov, okr. Frýdek-Místek	dobrý	347	2 520 000	2012
			7 262	
Komerční objekt (ubytovna), Hnojník	dobrý (v rekonstrukci)	663	5 500 000	2012
			8 296	
Komerční objekt – administrativní prostory, ul. Kinská, Třinec	velmi dobrý	765	3 500 000	2012
			4 575	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v atraktivní lokalitě na okraji širšího centra města Frýdek-Místek. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, napojení na frekventovanou komunikaci ul. Beskydská se nachází ve vzdálenosti cca 500 m, napojení na strategickou komunikaci R56 spojující Frýdek-Místek s Ostravou, je ve vzdálenosti cca 1,9 km. Centrum městské části Frýdek (Náměstí Svobody), s kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti cca 1,7 km. Výhodou je dostatečná výměra přilehlého pozemku nádvoří a dostatek volných (rozvojových) ploch na severním a východním okraji areálu.

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 oblastech, kde se nachází oceňovaná nemovitost, komerční nemovitosti obdobné velikosti v průměru od 4 000 do 8 000 Kč za 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí ve výši :

5.000 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy budovy č.p. 2066 (905 m²) 4 525 000 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 14.11.2011 se k oceňovaným nemovitostem věcná břemena ani jiná omezení, která by měla vliv na obvyklou cenu nemovitostí, nevazí.

V oddíle C listu vlastnictví č. 2414 pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Místek, jsou zapsána:

- věcná břemena vstupu, vjezdu, uložení a užívání vodovodní přípojky, a uložení a užívání vodovodní přípojky ve vodoměrné šachtě, v rozsahu dle geometrického plánu č. 3139-28/2007 ve prospěch vlastníků pozemku parc.č. 3965/4 pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek. Přípojka se nachází v jihozápadním rohu pozemkového celku.

- věcná břemena uložení a provozování přípojky splaškové kanalizace, vstupu a vjezdu za účelem uložení, provozování, oprav, údržby a odstranění přípojky splaškové kanalizace, v rozsahu dle geometrického plánu č. 3771-380/2010 B, a dále věcná břemena umístění přípojky vodovodního řádu, vstupu a vjezdu za účelem provozu, oprav, údržby a odstranění přípojky vodovodního řádu, v rozsahu dle geometrického plánu č. 3771-380/2010 A, a to ve prospěch vlastníků budovy č.p. 2425, pozemků parc.č. 3964/1 a 3964/3 v k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek. Přípojky se nachází na jižním, resp. jihozápadním okraji pozemkového celku.

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

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dobrovolné dražby)

Město: Frýdek-Místek
Okres: Frýdek-Místek
Kat. území: Místek

ulice : Emy Destinové
č.p. 2066

Rekapitulace:

Nákladové ohodnocení budovy	
Budova č.p. 2066	9 455 080 Kč
Pozemky	2 829 000 Kč
Věcná hodnota celkem	12 284 080 Kč
Stanovení hodnoty nemovitostí metodou výnosovou	
Výnosová hodnota nemovitostí	3 331 000 Kč
Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací	
Srovnávací hodnota nemovitostí	4 525 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí 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 č.p. 2066 ve Frýdku-Místku, s přílehlými pozemky, která je ke dni ocenění bez využití, původně sloužila jako škola. Výhodou je umístění nemovitostí v atraktivní lokalitě, dopravní napojení, výměra přílehlých pozemků a určení areálu územním plánem pro občanskou vybavenost. Částečnou nevýhodou je konstrukční řešení objektů a možnost jejich využití objektu ve stávajícím stavu, a dále mírný převis poptávky nad nabídkou obdobných objektů pro nebytové účely.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí, dobrou dostupnost a současnou situaci na trhu nemovitostí, 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 85-3422/12 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 18.5.2012