

Znalecký posudek č. 101-4473/17

pro účel stanovení obvyklé ceny nemovitostí

zpracoval



Zpracovatel:	Ing. František Vlček, soudní znalec a odhadce
Adresa zpracovatele:	30. dubna 23, 702 00 Moravská Ostrava
Zadavatel:	VÍTKOVICE, a.s.
Adresa zadavatele:	Ruská 2887/101, 703 00 Ostrava-Vítkovice
Předmět ocenění:	Průmyslový areál bývalé mostárny, k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek
Účel zpracování:	Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby
Datum ocenění:	15.8.2017
Datum vyhotovení:	15.8.2017
Počet příloh:	6
Počet stránek ocenění	36
Počet výtisků:	2 (dva předány zadavateli)
Výtisk číslo:	2

Obsah

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty	3
1. ÚVOD	4
1.1. PŘEDMĚT A ÚČEL OCENĚNÍ	4
1.2. DATUM OCENĚNÍ	4
1.3. ZÁKLADNÍ POJMY	4
1.4. PŘEDLOŽENÉ PODKLADY	5
2. VSTUPNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI	6
2.1. VŠEOBECNÉ MÍSTOPISNÉ ÚDAJE.....	6
2.2. ÚDAJE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTECH.....	6
2.3. ÚDAJE O VLIVECH NA OBVYKLOU CENU	7
2.4. SOUHRNNÉ ÚDAJE O PLOCHÁCH OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	8
2.5. ANALÝZA TRHU	8
2.6. POPIS NEMOVITOSTÍ.....	9
3. OCENĚNÍ	20
3.1. METODY OCENĚNÍ	20
3.1.1. <i>Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)</i>	20
3.1.2. <i>Metoda výnosová (příjmová)</i>	21
3.1.3. <i>Metoda srovnávací</i>	23
3.2. VOLBA METOD OCENĚNÍ.....	23
4. METODA NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ (VĚCNÁ HODNOTA)	24
5. VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ.....	26
5.1. VÝPOČET STABILIZOVANÉHO NÁJEMNÉHO	26
5.1.1. <i>Dosažitelné příjmy z nájemného</i>	26
5.1.2. <i>Výdaje k dosažení příjmů</i>	27
5.1.3. <i>Úroková míra kapitalizace</i>	27
5.2. VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ.....	27
6. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU	29
7. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	32
ZÁVĚR A ZHODNOCENÍ	33
Znalecká doložka	35
PŘÍLOHY:.....	36

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty

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

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

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

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

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

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

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

1. Úvod

1.1. Předmět a účel ocenění

Předmětem ocenění je **pozemek parc.č. 3588/7, jehož součástí je budova č.p. 3267, pozemky parc.č. 3588/3, 3588/5, 3588/8, 3588/9, 3588/11, 3588/14, 3588/23, 3589/3 a 3589/4, jejichž součástí jsou budovy bez č.p., a dále pozemků parc.č. 3545/2, 3584, 3588/16, 3589/1, 3589/20 a 5191/4**, vše v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek.

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

Základní údaje o vlastníkovi

Na listu vlastnictví č. 182 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník: VÍTKOVICE, a.s.
Adresa: Ruská 2887/101, 703 00 Ostrava-Vítkovice
IČ: 451 93 070
Právní forma: Akciová společnost

1.2. Datum ocenění

Znalecký posudek je proveden ke dni 15.8.2017.

1.3. Základní pojmy

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

v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Odhad obvyklé ceny je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

1.4. Předložené podklady

Pro zpracování odhadu byly předloženy tyto podklady a zdroje:

- výpis z katastru nemovitostí č. 182 ze dne 1.8.2017
- kopie katastrální mapy
- geometrický plán č. 5389-01/2017 ze dne 27.1.2017
- část inventárních karet majetku
- půdorysy hodnocených objektů z roku 2011
- smlouvy o zřízení věcných břemen
- přehled uzavřených nájemních vztahů
- fotodokumentace a výměry pořízené při místním šetření
- informace a další podklady předané zástupci zadavatele (seznamy majetku, mapové podklady k inž. sítím, mostovým jeřábům, železniční vlečce, aj.)

2. Vstupní údaje o nemovitosti

2.1. Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaný areál se nachází při ulici Míru (s č.p. 3267) ve městě Frýdek-Místek (56 879 obyvatel), v katastrálním území Frýdek, ve správním území okresu Frýdek-Místek, a nachází se na severozápadním okraji města, na pravém břehu řeky Ostravice. Jedná se průmyslový areál bývalé mostárny Vítkovic a.s. Lískovec, v prostoru vymezeném ulicemi Míru, Dlouhá a Sokolská. Centrum městské části Frýdek s městským úřadem, kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti do 2 km. Hlavní vjezd do areálu je od západu z ul. Míru, zadní vjezd je z ulice Dlouhé z východní strany. Okolní zástavbu tvoří průmyslové areály jiných vlastníků, včetně navazujícího areálu společnosti ArcelorMittal Distribution Czech Republic, s.r.o. Nejbližší stanice MHD (autobus) je před areálem na ul. Křižíkova. Napojení na rychlostní komunikaci ul. Beskydskou (D56) je ve vzdálenosti cca 2,8 km.

Z pohledu využití oceňovaného areálu se jedná o polohu průměrně atraktivní, s průměrným dopravním napojením a obslužností, dle platného územního plánu se nemovitosti nachází v zóně VT (plochy těžkého průmyslu a energetiky).

2.2. Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je průmyslový komplex hal se zázemím na centrálním pozemku parc.č. 3588/5 a dalších devět samostatných objektů (viz příložený list vlastnictví a kopie katastrální mapy). Dále jsou předmětem ocenění pozemky mimo areál, na jeho východní straně - jedná se o pozemek pod veřejnou komunikací ul. Dlouhou (parc.č. 3545/2) a příkopu (parc.č. 3584), a dále pozemek parc.č. 5191/4 tvořící nádvoří objektu jiného vlastníka.

Ke dni ocenění nemovitosti slouží pro strojírenskou výrobu, s částečným administrativním a sociálním zázemím. Administrativně-sociální zázemí se nachází v přístavbách jednotlivých hal, kanceláře jsou dále v administrativní budově č.p. 3267 u vjezdu do areálu. Objekty v areálu a část nádvoří slouží výhradně pro účely pronájmu, významná část staveb nebo jejich částí je ke dni ocenění bez využití.

Areál byl dle dostupných informací budován od roku 1948 a byl postupně rozšiřován, pouze administrativní budova na západním okraji areálu pochází z roku 1905. Ke dni ocenění je převážná část objektů v průměrném stavebně-technickém stavu, s mírně zanedbanou údržbou,

s vybavením odpovídajícím potřebám hal pro těžký průmysl (zejména mostové jeřáby), rozvody technických plynů jsou nefunkční. V posledním období byly na převážné části objektů opraveny střechy, lokálně byly opraveny střešní světlíky a podlahy.

Ke dni ocenění jsou oceňované nemovitosti, resp. objekty v pronajímatelném stavu z významné části pronajaty (dle informací zadavatele z cca 80 %), s ohledem na vzájemnou propojenost hlavního halového komplexu slouží část prostor pro komunikaci mezi jednotlivými halami. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny převážně na dobu neurčitou, pouze 3 subjekty mají nájem sjednán na dobu určitou. Celkové současné nájemné činí dle předložených podkladů cca 16,4 mil. Kč.

Haly jsou napojeny na veřejné inženýrské sítě, a to elektro, vodu, plyn a kanalizaci, převážně část halových objektů je vybavena mostovými jeřáby (funkční, s platnými revizemi, 6 ks jeřábů bylo pořízeno nově) a vytápěna plynovými infrazářiči, případně registry ÚT v prostorách zázemí, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. V 1.PP administrativní budovy je původní kryt civilní obrany.

Areál je napojen na vlastní železniční vlečku, která je běžně v provozu a obhospodařuje haly jak ze severní strany (podél ul. Dlouhé, užívána jen sporadicky), tak ze západní strany, kdy jihozápadním rohem areálu prochází hranicí areálu část tělesa kolejové vlečky (až po výhybku č. 67) a zasahuje mimo hranice areálu do vzdálenosti cca 160 m od areálu. V posledním období došlo k prodeji 2 oddělených částí areálů na severním a severozápadním okraji areálu (viz katastrální mapa).

Areál je oceněn včetně veškerých součástí a příslušenství nemovitostí, mj. venkovních úprav a inženýrských staveb, např. železniční vlečky, zpevněných ploch, oplocení, požární nádrže, vodního náhonu, přípojek inženýrských sítí, aj. Součástí oceňovaných hal jsou rovněž mostové jeřáby.

2.3. Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Dle předloženého listu vlastnictví č. 182 se k oceňovaným nemovitostem věcná břemena váží. Jedná se o věcná břemena vedení inženýrských sítí a další omezení, která nemají zásadní vliv na cenu obvyklou (více viz kapitola 6).

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- umístění v tradiční průmyslové zóně
- napojení na veškeré hlavní inženýrské sítě

- dobrá obsazenost hlavních objektů v areálu
- vybavení převážné části hal mostovými jeřáby
- napojení areálu na vlastní železniční vlečku
- součástí ocenění jsou rovněž 3 samostatné pozemky mimo areál

Negativní vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- energetická náročnost provozu
- průměrný až zhoršený stav okrajové části objektů, bez pravidelné údržby
- omezené plocha pozemků pro parkování a manipulaci
- nevýhodou nemovitostí jako celku s ohledem na jejich obchodovatelnost je značný rozsah majetku a specifická možnost jeho využití, a s tím spojený omezený okruh zájemců s ohledem na vyšší cenu nemovitosti
- omezená možnost otáčení kamionové dopravy v areálu a přístup pro nákladní dopravu z ulice Křížíkovy přes železniční přejezd

Nemovitosti se nenachází v záplavovém území ani v památkové zóně.

2.4. Souhrnné údaje o plochách oceňovaných nemovitostí

Výměra **pozemku funkčně souvisejícího s oceňovanými objekty činí celkem 76 292 m² (plocha zastavěná objekty je o velikosti cca 41 310 m²).**

Souhrnná výměra podlahových ploch oceňovaných budov a hal činí cca 46 415 m², ke dni ocenění je v pronajimatelném stavu cca 41 663 m².

Pozemky situované mimo areál, při jeho východní hranici, mají celkovou výměru 4 287 m².

2.5. Analýza trhu

Obecně lze říci, že využití nemovitostí v průmyslových areálech s průměrnou dostupností do centra města a na strategické komunikace ve Frýdku-Místku je průměrně perspektivní.

Nabídka výrobních a provozních prostor v lokalitě je vyšší než poptávka. Nájemné se v případě obdobných výrobních a provozních ploch se zázemím ve městě i regionu pohybuje v rozmezí **500 až 1 000 Kč/m²/rok.**

Hodnocené objekty jsou srovnatelné s obdobnými průmyslovými halami v Moravskoslezském kraji, vybavením a stavem se řadí do nižší až střední cenové kategorie.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, **průmyslové areály a objekty** obdobné velikosti a vybavení v průměru od **2 000 do 6 000 Kč za 1 m² užitné plochy**.

2.6. Popis nemovitostí

BUDOVY

A) ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA Č.P. 3267

Osmipodlažní výšková budova na pozemku parc.č. 3588/7 byla postavena v roce 1973. V 1.PP se nachází výměňiková stanice a původní kryt CO, v 1.NP je vestibul s vrátnicí, původní seminární místnost a další zázemí včetně sociálního. V dalších nadzemních podlažích se nachází kanceláře se zázemím. Budova je užívána pouze okrajově, napříč budovou je rozdílná údržba a vybavení, což je zohledněno ve výnosovém ocenění. Ze severozápadní strany navazuje spojovací krček s možností průchodu do budovy konstrukčních kanceláří.

Nosnou konstrukci budovy tvoří ocelový skelet s výplňovým zdívkem z plynosilikátových tvárníc a cihel. Stropy jsou ŽB. Podlahy jsou betonové, s povrchem z PVC, koberců, umělého mramoru nebo keramické dlažby. Příčky jsou převážně cihelné. Schodiště je ocelové, kryté koberci a PVC. Objekt má dva osobní výtahy. Střecha je plochá, krytá asfaltovou lepenkou. Okna jsou ocelová, atypická, ve vstupní části jsou ocelové výkladce. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je břizolitová.

Budova je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je převážně v průměrném stavu, se zanedbanou údržbou, pouze 6. a 7. patro budovy je po rekonstrukci provedené v posledním období.

B) HALA ÚDRŽBY

Jedná se o objekt na pozemku parc.č. 3588/11, postavený v roce 1986. Hlavní část tvoří jednopodlažní hala sloužící pro zámečnickou výrobu, s částečnou vestavbou 2.NP na východní straně haly. Podél západní strany stavby je provedena čtyřpodlažní vestavba s provozním zázemím (sklady, kanceláře, technické místnosti, sociální zázemí). Část objektu je ke dni ocenění v pronájmu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, s opláštěním z keramických panelů, v hale je opláštění s copilitovou výplní. Stropy jsou ocelové, střecha je plochá vytvořena z ocelových vazníků

a krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější povrch obvodových panelů je s postříkem. Podlaha je ze zátěžového betonu. Hala je vybavena dvěma jeřáby o nosnosti 5 t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými infrazářiči, ve vestavbě na západní straně je teplovodní. Ke dni ocenění je v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

C) MONTOVNA II.

Hala tvoří západní loď souhalí na pozemku parc.č. 3588/5 a byla postavena v roce 1951. Hala je jednopodlažní. Objekt slouží pro průmyslovou výrobu. Část objektu je ke dni ocenění v pronájmu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, obvodové stěny jsou tvořeny spárovanou vyzdívkou, která je doplněna prosklenými stěnami s drátosklem. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější povrch obvodových panelů je s postříkem. Podlaha je ze zátěžového betonu. Na nosných sloupech je osazena jeřábová dráha se čtyřmi jeřáby, 2 ks o nosnosti 32/8 t, jeden o nosnosti 20/5 t a jeden 12,5 t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými infrazářiči. Ke dni ocenění je v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

D) MONTOVNA II.

Budova se nachází na východní straně pozemku parc.č. 3588/5 a je podélně přistavěna k hale montovny II. z východní strany. Objekt byl postaven v roce 1951 a převážně dvoupodlažní, nepodsklepený. V minulosti sloužil jako provozní zázemí haly montovny II. (sklady, kanceláře, technické místnosti, sociální zázemí), převážná část budovy je dlouhodobě bez využití.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější povrch tvoří pohledové zdivo. Podlaha je betonová, krytá PVC a dlažbami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je v průměrném až zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

E) MONTOVNA III.

Hala se nachází v centrální části souhalí na pozemku parc.č. 3588/5 a byla postavena v roce 1961. Jde o přízemní, dvoulodní, nepodsklepený objekt sloužící pro průmyslovou výrobu, s částečnou dvoupodlažní přístavbou provozního zázemí (sklady, s částečným administrativně-sociálním zázemím) ze západní strany. Část objektu je ke dni ocenění v pronájmu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, obvodové stěny jsou tvořeny spárovanou vyzdívkou, která je doplněna prosklenými stěnami s drátosklem nebo polykarbonátem. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy jsou s nátěrem, fasáda není provedena. Podlaha je ze zátěžového betonu, v části přístavby je s teracovým povrchem nebo s dlažbami. Na nosných sloupech je osazena jeřábová dráha se třemi jeřáby. Jedním o nosnosti 12,5 t a druhým o nosnosti 20 t a třetí o nosnosti 5t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými infrazářiči, ve vestavbě na západní straně je teplovodní. Ke dni ocenění je v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

F) MONTOVNA I.

Hala se nachází ve východní části souhalí na pozemku parc.č. 3588/5 a byla postavena v roce 1948. Jde o přízemní nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu, sloužící pro průmyslovou výrobu, s částečnou jednopodlažní přístavbou skladu ze severozápadní strany. Část objektu je ke dni ocenění v pronájmu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, obvodové stěny jsou prosklené, s drátosklem, část povrchů tvoří pohledové zdivo. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, přístavba má střechu plochou, vše kryté asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z plechové, vnitřní povrchy jsou nátěrem, fasáda není provedena. Podlaha je ze zátěžového betonu. Na nosných sloupech je osazena jeřábová dráha se třemi jeřáby, jeden o nosnosti 32/8 t, druhý o nosnosti 30/8 t a jeden nosnosti 12,5 t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými infrazářiči. Ke dni ocenění je v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

G) PŘÍSTAVBA MONTOVNY I.

Budova se nachází na východní straně pozemku parc.č. 3588/5 a je podélně přistavěna k hale montovny I. ze západní strany (jižní část nižší přístavby). Objekt byl postaven v roce 1948 a je dvoupodlažní, nepodsklepený. V minulosti sloužil jako provozní zázemí haly montovny I. (sklady, kanceláře, technické místnosti, sociální zázemí), převážná část budovy je dlouhodobě bez využití.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda není provedena. Podlaha je betonová, krytá PVC a dlažbami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je převážně v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

H) ÚPRAVNA I. A II.

Hala se nachází v severní části souhalí na pozemku parc.č. 3588/5 a byla postavena v roce 1950. Jde o přízemní, nepodsklepený, dvoupodlažní objekt obdélníkového půdorysu, sloužící pro průmyslovou výrobu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, obvodové stěny jsou prosklené, s drátosklem, část povrchů tvoří pohledové zdivo. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z plechové, vnitřní povrchy jsou s nátěrem, fasáda není provedena. Podlaha je ze zátěžového betonu. Každá loď je vybavena dvěma jeřáby o nosnosti 12,5 t a 8 t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými infrazářiči. Ke dni ocenění je hala v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

I) HALA 7 (LAKOVNA)

Hala se nachází v jihovýchodní části souhalí na pozemku parc.č. 3588/5 a byla postavena v roce 1988. Jde o přízemní, nepodsklepený, jednolodní objekt obdélníkového půdorysu, sloužící pro průmyslovou výrobu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, obvodové stěny jsou převážně plechové, nezateplené, prosvětlení zajišťují pásová okna s drátosklem. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z plechové, vnitřní

povrchy jsou s nátěrem, fasáda není provedena. Podlaha je ze zátěžového betonu. Na nosných sloupech je osazena jeřábová dráha s jedním jeřábem o nosnosti 20/5 t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými teplovzdušnými fukary. Ke dni ocenění je hala v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

J) HALA EXPEDICE

Hala se nachází v jižní části souhalí na pozemku parc.č. 3588/5 a byla postavena v roce 1980. Jde o přízemní, nepodsklepený, jednolodní objekt obdélníkového půdorysu, sloužící pro průmyslovou výrobu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, opláštění je provedeno pouze v části haly (plechové, bez zateplení), prosvětlení zajišťují pásová okna s drátosklem. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z plechové, vnitřní povrchy jsou s nátěrem, fasáda není provedena. Podlaha je betonová. Na nosných sloupech jsou tři mostové jeřáby o nosnosti: 1x 20t, 1x 50/12,5t a 1x 12,5t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, hala není vytápěna. Ke dni ocenění je hala v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

J) SOCIÁLNÍ BUDOVA EXPEDICE

Budova se nachází na jihozápadní straně pozemku parc.č. 3588/5 a je vestavěna pod ocelovou konstrukci haly expedice. Objekt byl postaven v roce 1981 a je třípodlažní, nepodsklepený. V minulosti sloužil jako provozní zázemí haly expedice (sociální zázemí, denní místnosti, kanceláře, sklady, sušárna oděvů), budova je dlouhodobě bez využití (cca 20 let), odpojená od inženýrských sítí i zdroje vytápění.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch je břizolitový. Podlaha je betonová, krytá PVC a dlažbami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je ve zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

K) METALIZOVNA I.

Hala se nachází v severní části souhalí na pozemku parc.č. 3588/3 a byla postavena v roce 1968. Jde o přízemní, nepodsklepený, jednolodní objekt obdélníkového půdorysu, sloužící pro průmyslovou výrobu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, s cihelnou vyzdívkou, prosvětlení zajišťují pásová okna s drátosklem. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z plechové. Vnitřní povrchy jsou s nátěrem, fasáda není provedena. Podlaha je ze zátěžového betonu. Na nosných sloupech je osazena jeřábová dráha se dvěma jeřáby s nosností 8 t. Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými infrazářiči. Ke dni ocenění je hala v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

L) METALIZOVNA II.

Hala se nachází v jižní části souhalí na pozemku parc.č. 3588/3 a byla postavena v roce 1974. Jde o přízemní, nepodsklepený, jednolodní objekt obdélníkového půdorysu, s jižní (nižší) přístavbou skladu s garáží. Objekt slouží převážně pro průmyslovou výrobu.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, s cihelnou vyzdívkou, prosvětlení zajišťují pásová okna s drátosklem. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z plechové. Vnitřní povrchy jsou s nátěrem, fasáda není provedena. Podlaha je ze zátěžového betonu. Na nosných sloupech je osazena jeřábová dráha se třemi jeřáby s nosností 2x 5t a 1x 8t.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěné plynovými infrazářiči. Ke dni ocenění je hala v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

L) BUDOVA RTG STANICE

Budova se nachází na jihovýchodní straně pozemku parc.č. 3588/5 a je přistavěna k hale lakovny. Objekt byl postaven v roce 1988 a je dvoupodlažní, nepodsklepený. V minulosti sloužil pro provádění zkoušek a testování kvality materiálu, budova je dlouhodobě bez využití (cca 20 let), odpojená od inženýrských sítí i zdroje vytápění.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch je břizolitový. Podlaha je betonová, krytá PVC a dlažbami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je ve zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

M) JIŽNÍ VRÁTNICE

Budova se nachází v jihovýchodním rohu areálu na pozemku parc.č. 3589/3 a je samostatně stojící. Objekt byl postaven v roce 1973 a je jednopodlažní, nepodsklepený. V minulosti sloužil jako vrátnice, ke dni ocenění je dlouhodobě bez využití.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch je břizolitový. Podlaha je betonová, krytá PVC a dlažbami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je ve zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

N) SOCIÁLNÍ BUDOVA METALIZOVNY

Budova se nachází na východní straně pozemku parc.č. 3588/3 a je přistavěna k hale metalizovny I. Objekt byl postaven v roce 1969 a je pětipodlažní, nepodsklepený. V minulosti sloužil jako sociální zázemí a provozní kanceláře, ke dni ocenění je budova dlouhodobě bez využití (cca 20 let), odpojená od inženýrských sítí i zdroje vytápění.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch je břizolitový. Podlaha je betonová, krytá PVC a dlažbami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je ve zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

O) ROZVODNA II.

Budova se nachází na východní straně pozemku parc.č. 3588/3 a je přistavěna k hale metalizovny II. Objekt byl postaven v roce 1971 a je dvoupodlažní, nepodsklepený. Slouží jako rozvodna vysokého napětí, s částečným zázemím, v 2.NP je trafostanice.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch je břizolitový. Podlaha je betonová. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je v průměrném až zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

P) ROZVODNA I.

Budova se nachází na pozemku parc.č. 3588/14 a je samostatně stojící. Objekt byl postaven v roce 1969 a je dvoupodlažní, částečně podsklepený. Slouží jako rozvodna vysokého napětí, s částečným zázemím, v 2.NP je trafostanice.

Svislé nosné konstrukce tvoří betonový skelet. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch je břizolitový. Podlaha je betonová. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je v dobrém stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

Q) ROZDĚLOVACÍ STANICE HORKOVODU

Budova se nachází na pozemku parc.č. 3588/23 a je samostatně stojící. Objekt byl postaven odhadem v roce 1970 a je jednopodlažní, nepodsklepený. V minulosti sloužil rozdělovací stanice horkovodu, ke dni ocenění je dlouhodobě bez využití.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch je břizolitový. Podlaha je betonová. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena pouze na elektroinstalaci a není vytápěna. Ke dni ocenění je ve zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

R) BUDOVA KONSTRUKČNÍCH KANCELÁŘÍ

Třípodlažní budova se nachází na jihozápadní části pozemku parc.č. 3588/8 a byla postavena odhadem v roce 1970. V 1.NP až 3.NP se nachází prostory původních kanceláří se zázemím, na jihovýchodní straně je součástí budovy přízemní objekt spojovacího krčku. Z jihovýchodní strany je možnost průchodu krčkem do hlavní administrativní budovy, ze severní strany navazuje budova starého ředitelství. Ke dni ocenění je objekt dlouhodobě bez využití.

Nosnou konstrukci budovy tvoří ŽB skelet s cihelnou vyzdívkou. Stropy jsou ŽB. Podlahy jsou betonové, s povrchem z PVC. Příčky jsou cihelné. Schodiště je ocelové, kryté PVC. Střecha je plochá, krytá asfaltovou lepenkou. Okna jsou dřevěná zdvojená, prostor krčku a schodišťové haly je s ocelovými výkladci. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je břizolitová.

Budova je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je v průměrném stavu, se zanedbanou údržbou.

S) BUDOVA KANTÝNY

Třípodlažní budova, částečně podsklepená, se nachází na pozemku parc.č. 3588/9 a byla postavena v roce 1966. V 1.PP se nachází skladovací prostory, v 1.NP se nachází prostory původní kantýny s přípravnou, bývalý bufet a prostory původního zázemí, v 2.NP a 3.NP se nachází prostory původních kanceláří se zázemím. Ke dni ocenění je objekt dlouhodobě bez využití.

Nosnou konstrukci budovy tvoří ŽB skelet s vyzdívkou z betonových tvárníc. Stropy jsou ŽB. Podlahy jsou betonové, s povrchem z PVC a cihelné dlažby. Schodiště je ocelové, kryté PVC. Střecha je plochá, krytá asfaltovou lepenkou. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je břizolitová.

Budova je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je ve zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

T) BUDOVA STARÉHO ŘEDITELSTVÍ

Třípodlažní budova, částečně podsklepená, se nachází na severní části pozemku parc.č. 3588/8 a byla postavena v roce 1905. V 1.NP až 3.NP se nachází prostory původních kanceláří se zázemím, budova je komunikačně propojená s budovou konstrukčních kanceláří a kantýny. Ke dni ocenění je objekt dlouhodobě bez využití, vybavení a část prvků krátkodobé životnosti byla demontována v rámci připravované rekonstrukce, která nebyla následně provedena. Budova byla v minulosti postižena rozsáhlým zatečením a vlhkostí.

Nosná konstrukce budovy je zděná cihelnou vyzdívkou. Stropy jsou betonové, v suterénu klenbové. Podlahy jsou betonové, bez povrchové úpravy. Příčky jsou cihelné. Schodiště je dřevěné. Střecha je plochá, krytá asfaltovou lepenkou. Okna jsou dřevěná. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je břizolitová.

Budova je ke dni ocenění bez vybavení, ve zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

U) OBCHOD (BÝVALÁ VRÁTNICE)

Budova se nachází při severozápadní hranici areálu na pozemku parc.č. 3589/4 a je samostatně stojící. Objekt byl postaven odhadem v roce 1975 a je jednopodlažní, nepodsklepený. Naposledy sloužil jako prodejna, ke dni ocenění je bez využití.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné. Podlaha je betonová, krytá PVC a dlažbami. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Budova je napojena na elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje, teplovodní. Ke dni ocenění je v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

U) HALA SZM

Hala se nachází v severní části areálu na centrálním pozemku parc.č. 3589/1 a byla postavena v roce 1955. Jde o přízemní objekt, nepodsklepený, který tvoří zastřešení jeřábové dráhy. Jedná se o vymezenou část stavby nezapsané v katastru nemovitostí, sloužící pro průmyslovou výrobu. Z východní i západní strany na halu navazují již prodané průmyslové haly na pozemcích parc.č. 3589/16 a 3589/18.

Svislé nosné konstrukce jsou ocelové, opláštění je provedeno pouze v části haly (plechové, bez zateplení), prosvětlení zajišťují pásová okna s drátosklem. Střecha je sedlová s mírným sklonem, z ocelových vazníků, krytá asfaltovými pásy. Klempířské konstrukce jsou z plechové. Podlaha je betonová. Mostový jeřáb není předmětem hodnocení.

Hala je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, hala není vytápěna. Ke dni ocenění je hala v průměrném stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

Areál je oceněn včetně veškerých součástí a příslušenství nemovitostí, mj. venkovních úprav (zpevněných ploch, oplocení, přípojek inženýrských sítí, atd.), a inženýrských staveb (např. železniční vlečky, požární nádrže, vodního náhonu), aj., které nejsou v posudku samostatně oceněny. Součástí oceňovaných hal jsou rovněž mostové jeřáby (viz popis jednotlivých hal).

Výjimkou jsou zásobníky plynu na východním okraji areálu (na pozemku parc.č. 3589/20), které jsou jiného vlastníka.

POZEMKY

Jedná se o pozemky, jejichž součástí jsou hodnocené budovy (pozemky parc.č. 3588/7, 3588/3, 3588/5, 3588/8, 3588/9, 3588/11, 3588/14, 3588/23, 3589/3 a 3589/4), vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, a pozemky nádvoří a dalšího prostranství uvnitř areálu (pozemky parc.č. 3588/16, 3589/1 a 3589/20).

Pozemky v areálu se nachází v rovinném terénu a tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru, pouze 2 oddělené části původního areálu na severním a severozápadním okraji areálu byly prodány (viz katastrální mapa). Nádvoří je převážně zpevněno, areál je kompletně oplocen.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky mimo areál, na jeho východní straně - jedná se o pozemek pod ul. Dlouhou (parc.č. 3545/2) a příkopu podél této komunikace (parc.č. 3584). Dále se jedná o pozemek parc.č. 5191/4 tvořící část nádvoří objektu autoservisu jiného vlastníka, umístěného za ulicí Dlouhou.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané u Katastrálního úřadu ve Frýdku-Místku, na listu vlastnictví č. 182 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, a to tyto:

- pozemek parc.č. 3545/2, o výměře 2 817 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 3584, o výměře 690 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3588/3, o výměře 5 291 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3588/5, o výměře 34 216 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3588/7, o výměře 916 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3588/8, o výměře 816 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3588/9, o výměře 472 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3588/11, o výměře 2 708 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3588/14, o výměře 272 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3588/16, o výměře 145 m² – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek parc.č. 3588/23, o výměře 59 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3589/1, o výměře 15 242 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3589/3, o výměře 105 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3589/4, o výměře 61 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 5191/4, o výměře 780 m² – ostatní plocha, jiná plocha

3. Ocenění

3.1. Metody ocenění

Ocenění je provedeno za účelem zjištění obvyklé (tržní) ceny oceňovaných nemovitostí.

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

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

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.1.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

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

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.1.2. Metoda výnosová (příjmová)

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

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace. Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

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

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

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

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

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

3.1.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou 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 pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním situace na trhu ke dni ocenění.

3.2. Volba metod ocenění

Oceňované nemovitosti jsou pro účely stanovení obvyklé (tržní) ceny hodnoceny metodou věcné hodnoty (nákladovou metodou). Nemovitosti se dále oceňují výnosovou metodou, protože obdobné nemovitosti se v dané lokalitě pronajímají a dosažitelné nájemné v místě obvyklé lze objektivně zjistit. Areál je srovnatelný s obdobnými průmyslovými areály a objekty v regionu, dle dostupných údajů bylo na trhu s komerčními nemovitostmi ve srovnatelných lokalitách obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit a nemovitosti se rovněž hodnotí srovnávací metodou.

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

4. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení stavby v cenách platných ke dni ocenění a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). Opotřebení staveb bylo stanoveno odborným odhadem, s přihlédnutím k provedenému výpočtu opotřebení analytickou metodou.

Ocenění staveb nákladovou metodou

Budova (parc.č.)	ZP	UP/PP	OP	Kč/m ³	RC	Opotř.	VH
Administrativní budova č.p. 3267 (p.č. 3588/7)	859	4 003	20 758	5 304	110 100 432	45%	60 555 238
Hala údržby (3588/11)	2 490	3 793	36 725	3 702	135 955 950	40%	81 573 570
Montovna II. (3588/5)	4 902	4 761	72 860	1 797	130 929 420	55%	58 918 239
Přístavba montovny II. (3588/5)	1 015	1 296	4 810	4 334	20 846 540	65%	7 296 289
Montovna III. (3588/5)	4 074	4 119	43 104	1 805	77 802 720	50%	38 901 360
Montovna I. (3588/5)	5 511	5 335	77 314	1 767	136 613 838	60%	54 645 535
Přístavba montovny I. (3588/5)	947	1 516	6 627	4 334	28 721 418	55%	12 924 638
Úpravna I. a II. (3588/5)	4 487	3 989	58 330	2 061	120 218 130	35%	78 141 785
Hala 7 - lakovna (3588/5)	1 421	1 366	20 609	2 349	48 410 541	55%	21 784 743
Hala expedice (3588/5)	7 248	5 798	108 723	1 372	149 167 956	50%	74 583 978
Sociální budova expedice (3588/5)	212	398	1 538	4 140	6 367 320	55%	2 865 294
Metalizovna I. (3588/3)	2 137	1 923	25 000	1 722	43 050 000	55%	19 372 500
Metalizovna II. (3588/3)	2 907	2 616	29 940	1 722	51 556 680	55%	23 200 506
Budova RTG stanice (3588/5)	369	664	2 585	4 704	12 159 840	50%	6 079 920
Jižní vrátnice (3589/3)	96	86	306	5 100	1 560 600	55%	702 270
Sociální budova metalizovny (3588/3)	179	658	2 946	3 798	11 188 908	65%	3 916 118
Rozvodna II. (3588/3)	225	315	1 575	5 265	8 292 375	55%	3 731 569
Rozvodna I. (3588/14)	270	492	2 698	6 123	16 519 854	50%	8 259 927
Rozdělovací stanice horkovodu (3588/23)	59	0	189	5 311	1 003 779	52%	481 814
Budova konstrukčních kanceláří (3588/8)	304	580	3 068	4 480	13 744 640	65%	4 810 624
Budova kantýny (3588/9)	453	1 001	4 599	4 976	22 884 624	65%	8 009 618
Budova starého ředitelství (3588/8)	410	1 050	5 264	4 045	21 292 880	70%	6 387 864
Obchod - bývalá vrátnice (3589/4)	60	48	204	4 724	963 696	42%	558 944
Hala SZM (3589/1)	675	608	9 140	806	7 366 840	65%	2 578 394
Celkem	41 310	46 415			1 176 718 981		580 280 736

Vysvětlivky: ZP (zastavěná plocha v m²), UP (užitná plocha v m²) – u budov v nepronajimatelném stavu je uvedena PP (podlahová plocha-buňka vyznačena šedě), OP (obestavěný prostor v m³), JC (jednotková cena budovy v Kč/m³), RC (reprodukční cena v Kč) a VH (věcná hodnota v Kč)

Reprodukční hodnota objektů činí (po zaokrouhlení) 1 176 718 980 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 580 280 740 Kč.

Pozemky

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá metoda srovnávací hodnoty. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí 400 až 1 000 Kč/m² v závislosti na určení územním plánem, velikosti, konkrétním umístění pozemků, dopravním napojení a vybavenosti inženýrskými sítěmi.

Směrná cena oceňovaných pozemků byla stanovena s ohledem na dopravní dostupnost a zejména celkovou výměru pozemků, a to ve výši **500 Kč/m²**.

Výpočet hodnoty pozemků:

Výměra pozemků	m ²	80 579.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	500.00
Výchozí cena pozemků	Kč	40 289 500.00

Tržní hodnota pozemků činí při celkové ploše 80 579 m² celkem **40 289 500 Kč**.

Rekapitulace věcné hodnoty

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Budovy	580 280 740 Kč
Pozemky	40 289 500 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	620 570 240 Kč

5. Výnosové ocenění

5.1. Výpočet stabilizovaného nájemného

5.1.1. Dosažitelné příjmy z nájemného

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z ploch využitelných k pronájmu a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze pronajimatelné nebytové prostory, tj. užitné plochy v průmyslových halách včetně přístaveb, administrativních a sociálních budovách, a dále část venkovních zpevněných ploch využívaných k parkování nebo skladování.

Do výpočtu výnosové hodnoty byla zahrnuta reprodukční cena pouze těch staveb, které jsou v pronajimatelném stavu a byly zahrnuty do výpočtů pro stanovení výnosové hodnoty. Vnitřní pronajimatelné plochy byly rozděleny do dvou kategorií, kde hlavní haly s přístavbami zázemí a plochy administrativní budovy mají dle provedených výpočtů pronajimatelnou plochu 35 257 m². Samostatnou kategorii tvoří hala expedice a hala SZM, kde celková plocha činí 6 406 m². Venkovní pronajimatelné plochy v areálu mají výměru cca 2 500 m².

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům v administrativních budovách, ve výrobních nebo skladových objektech, kde srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelné lokalitě se v případě **výrobních a skladových ploch** v obdobných objektech pohybuje v rozmezí **500 až 1 000 Kč/m²/rok**, s ohledem na stav a vybavení ploch pro administrativu-sociální zázemí je nájemné stanoveno jednotně, ve stejné výši jako u výrobních ploch. Nájemné z aktuálně platných nájemních smluv se pohybuje v rozmezí 970 až 1 000 Kč/m²/rok, u provozních ploch s nižší kvalitou (otevřené sklady, nevytápěné, apod.) se nájemné pohybuje kolem 800 Kč/m²/rok. Tyto výše nájemného považujeme za mírně vyšší než obvyklé, při stanovení výše nájemného ve výpočtu výnosové hodnoty je zohledněna skutečnost (nižším stanoveným nájemným), že blíže nespecifikované části hal v komplexu slouží pro komunikační účely a skutečně pronajimatelná plocha je tak nižší, než činí skutečná užitná plocha jednotlivých objektů. U venkovních zpevněných ploch se nájemné pohybuje v rozmezí 100 až 250 Kč/m²/rok.

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, v tomto konkrétním případě s ohledem na rozsah ploch na 75 %.

5.1.2. Výdaje k dosažení příjmů

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

Jedná se o:

- **daň z nemovitosti**
- **pojistné budov** (základní živelní)
- **odpisy**
- **náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti** (za průměrné roční výdaje na opravy, údržbu a správu se považují náklady na běžnou opravu a údržbu nemovitosti, a náklady na správce budov)

5.1.3. Úroková míra kapitalizace

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

5.2. Výnosové ocenění

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Výrobní haly se zázemím		m2	35 257
Nájemné		Kč/m2/rok	850
Otevřené haly		m2	6 406
Nájemné		Kč/m2/rok	600
Venkovní plochy		m2	2 500
Nájemné		Kč/m2/rok	150
Koeficient snížení nájemného		%	0,75
Nájemné (celkem za rok)		Kč	34 187 050
Hrubé roční příjmy		Kč	25 640 288
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	1 078 224 015
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	sdělení vlastníka	Kč	1 366 446

Pojistné z budov	0,25 promile*RC	Kč	269 556
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	3 234 672
Běžná údržba a opravy, správa nemovitosti	1,0 % * RC	Kč	8 625 792
Výdaje celkem	P-V	Kč	13 496 466
Stabilizovaný výnos		Kč	12 143 821
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	11,0
Výnosová hodnota	Cv	Kč	110 398 376

Shrnutí výnosového ocenění oceňovaných nemovitostí

Tržní výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí je stanovena na základě výše nájemného, odpovídajícího obvyklým cenám nájmu v obdobných objektech v obdobné lokalitě. Pro ocenění jsem uvažoval s mírou kapitalizace 11,0 %, která odpovídá průměrnému stavu objektů, obdobnému standardu vybavení, obdobnému způsobu využití a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, s průměrným dopravním napojením.

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

110,398 mil. Kč

6. Ocenění srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S přihlédnutím k umístění nemovitostí, technickému stavu objektů, vybavení, způsobu využití a opotřebení, jsem názoru, že **oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění obchodovatelné.**

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a developery.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo inzerovány tyto areály a objekty (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Průmyslový areál (s pozemky 10 237 m ²), Baška, okr. Frýdek-Místek	zhoršený	2 842	15 400 000	12/2015
			5 419	
Průmyslový areál (vč. admin. prostor), ul. U Koupaliště, Ostrava-Hulváky	průměrný	6 430	25 200 000	2017
			3 919	
Provozní areál – býv. zemědělský statek (13 objektů pro provoz, sklady a admin., s pozemky cca 90 tis. m ²), Střítež, okr. Frýdek-Místek	průměrný (část.po rek.)	15 000	49 500 000	2017
			3 300	
Výrobní areál (tažírny trub) s pozemky cca 72,4 tis. m ² , ul. Bílovecká, Ostrava-Svinov	průměrný	16 040	60 000 000	01/2011
			3 741	
Průmyslový areál se zázemím, ul. Potštátská, Hranice, okr. Přerov	průměrný	9 929	47 125 000	2014
			4 746	
Provozní areál (3 objekty pro výrobu, sklady a admin., s pozemky cca 7 tis. m ²), Hnojník, okr. Frýdek-Místek	dobrý	3 500	12 600 000	2017
			3 600	
Provozní areál s pozemky 15 700 m ² , Tichá, okr. Nový Jičín	velmi dobrý	2 588	14 000 000	2017
			5 410	
Provozní areál v podnikatelské zóně, ul. Slavkovská, Opava-Jaktař	dobrý	5 262	29 750 000	2015
			5 654	
Halový komplex (pouze stavby bez pozemků), ul. Hlučínská, Dolní Benešov, okr. Opava	zhoršený	7 500	15 000 000	2013
			2 000	

Průmyslový areál s 36 objekty a pozemky cca 30,5 tis. m ² , ul. Bolatická, Kravaře-Kouty	dobrý	10 000	32 300 000	2017
			3 230	
Průmyslový areál (vč. admin. prostor), ul. U Koupaliště, Ostrava-Hulváky	průměrný	6 430	25 200 000	2017
			3 919	
Průmyslový areál s pozemky cca 98,6 tis. m ² , Fulnek-Jerlochovice, okr. Nový Jičín	velmi dobrý	18 500	61 200 000	2015
			3 308	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem

Oceňovaný areál je srovnatelný s uvedenými srovnávacími průmyslovými areály a objekty v regionu a okolí, oproti většině srovnávacích nemovitostí má areál výrazně větší výměru užitných ploch. Oceňované nemovitosti jsou umístěny v průměrně atraktivní lokalitě původní průmyslové zástavby okrajové části města Frýdek-Místek. Z hlediska dostupnosti se jedná o průměrně dostupnou lokalitu.

Výhodou je:

- umístění v tradiční průmyslové zóně
- napojení na veškeré hlavní inženýrské sítě
- dobrá obsazenost hlavních objektů v areálu
- vybavení převážné části hal mostovými jeřáby
- napojení areálu na vlastní železniční vlečku
- součástí ocenění jsou rovněž 3 samostatné pozemky mimo areál

Nevýhodou je:

- energetická náročnost provozu
- průměrný až zhoršený stav okrajové části objektů, bez pravidelné údržby
- omezená plocha pozemků pro parkování a manipulaci
- nevýhodou nemovitostí jako celku s ohledem na jejich obchodovatelnost je značný rozsah majetku, a s tím spojený omezený okruh zájemců s ohledem na vyšší cenu nemovitosti
- omezená možnost otáčení kamionové dopravy v areálu a přístup pro nákladní dopravu z ulice Křížikovy přes železniční přejezd

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 oceňovaný areál,

provozní areály a objekty obdobné velikosti v průměru od **2 000 do 6 000 Kč/m² užitné plochy**.

S ohledem na stav a vybavení objektů byly objekty při stanovení srovnávací hodnoty rozděleny do tří kategorií:

- Kategorie I. - hlavní haly s přístavbami zázemí a plochy administrativní budovy s užitnou plochou 35 257 m²
- Kategorie II. - hala expedice a hala SZM, kde celková užitná plocha činí 6 406 m²
- Kategorie III. – objekty dlouhodobě nevyužívané a další objekty v nepronajímatelném (neužitelném stavu – viz přehled budov v nákladovém ocenění staveb) s plochou 4 752 m²

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s přihlédnutím k atraktivitě lokality, celkové výměře užitných ploch a zejména stavu a vybavení objektů v areálu v návaznosti na výše uvedené rozdělení, **odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí variantně takto:**

Typ užitných ploch	Měrná jednotka	Množství	Cena za jednotku [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
Kategorie I.	m ²	35 257	3 250	114 585 250
Kategorie II.	m ²	6 406	2 000	12 812 000
Kategorie III.	m ²	4 752	2 000	9 504 000
Celkem		46 415		136 901 250

Srovnávací hodnota (136,901 mil. Kč po zaokrouhlení) odpovídá průměrné ceně za m² ve výši 2 950 Kč/m², tzn. že zjištěná jednotková cena za m² koresponduje s hodnotami nemovitostí uvedených v tabulce srovnatelných nemovitostí.

7. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle předloženého listu vlastnictví č. 182 ze dne 1.8.2017 se k oceňovaným nemovitostem věcná břemena a další omezení váží, ale nemají zásadní vliv na cenu obvyklou.

Jedná se o práva evidovaná v oddíle C listu vlastnictví a jde o:

- věcná břemena chůze a jízdy váznoucí k části pozemku parc.č. 3589/1
- věcné břemeno užívání železniční vlečky č. 210 umístěné na pozemcích parc.č. 3588/5 a 3589/1
- věcné břemeno váznoucí k pozemku parc.č. 3588/14 ve věci provozování a dodávky el. energie
- věcné břemeno váznoucí k pozemkům parc.č. parc.č. 3588/14, 3588/5 a 3589/1 zajišťující provoz, údržbu, opravy, výměnu a odstranění 3 ks el. silnoproudých kabelů

Dále se k oceňovaným nemovitostem váže zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banky, a.s., které nemá vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny není zohledněno.

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

Závěr a zhodnocení

Rekapitulace cen nemovitosti:

<i>1. Reprodukční hodnota stanovená nákladovou metodou</i>	
Budovy	1 176 718 980 Kč
<i>2. Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</i>	
Budovy	580 280 740 Kč
Pozemky	40 289 500 Kč
Věcná hodnota	620 570 240 Kč
<i>3. Ocenění výnosovou metodou</i>	
Výnosová hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)	110 398 000 Kč
<i>4. Ocenění srovnávací metodou</i>	
Srovnávací hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)	136 901 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je přihlédnuto 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. S ohledem na charakter a způsob využití nemovitostí pro průmysl nepovažují výnosovou hodnotu za nejlépe odpovídající obvyklé ceně a tato metoda je provedena pro představu v případě využití nemovitostí pro účely pronájmu.

Předmětem ocenění je průmyslový areál s rozsáhlým komplexem výrobních hal se zázemím a přílehlými pozemky, na kterých se nachází několik dalších menších provozních staveb. Nemovitosti jsou umístěny v průměrně atraktivní lokalitě původní průmyslové zóny na severním okraji města Frýdek-Místek, s dobrým dopravním napojením. Objekty jsou převážně v průměrném stavebně-technickém stavu.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. velikosti užitných ploch objektů, stavebně-technického stavu a vybavení, umístění nemovitostí a přihlédnutí k hodnotě pozemků, a zvážení všech okolností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty na částku (po zaokrouhlení):

137 mil. Kč

V Ostravě dne 15.8.2017

Ing. František Vlček
soudní znalec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon byl zapsán pod poř. č. 101-4473/17 znaleckého deníku.

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Ortofotomapa
4. Plánek objektů v areálu
5. Situační plánek a výřezy z leteckého snímku
6. Fotodokumentace