

Znalecký posudek č. 49-4841/20

Administrativní budova, ul. U Cementárny, Ostrava-Vítkovice



Zpracovatel:	Ing. František Vlček, soudní znalec a odhadce
Adresa zpracovatele:	30. dubna 23, 702 00 Moravská Ostrava
Zadavatel:	MORAVOLEN HOLDING a.s.
Adresa zadavatele:	Krátká 2863/2, 787 01 Šumperk
IČ zadavatele:	255 51 426
Předmět ocenění:	Administrativní budova č.p. 1171 v Ostravě-Vítkovicích
Účel zpracování:	Zjištění obvyklé ceny pro insolvenční řízení
Datum ocenění:	2.6.2020
Datum vyhotovení:	2.6.2020
Počet příloh:	5
Počet stránek odhadu:	23
Počet výtisků:	2 (dva předány zadavateli)

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
1.5. VŠEOBECNÉ MÍSTOPISNÉ ÚDAJE	6
1.6. ÚDAJE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTECH	6
1.7. SOUHRNNÉ ÚDAJE O PLOCHÁCH OCEŇOVANÉHO AREÁLU	7
1.8. ÚDAJE O VLIVECH NA OBVYKLOU CENU	7
1.9. POPIS NEMOVITOSTÍ	8
2. OCENĚNÍ	10
2.1. METODY OCENĚNÍ	10
2.1.1. <i>Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)</i>	10
2.1.2. <i>Metoda výnosová (příjmová)</i>	11
2.1.3. <i>Metoda srovnávací</i>	12
2.1.4. <i>Volba metod ocenění</i>	13
3. VĚCNÁ HODNOTA	14
3.1. METODA NÁKLADOVÉHO OHODNOCENÍ (VĚCNÁ)	14
4. VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ	16
4.1. VÝPOČET STABILIZOVANÉHO NÁJEMNÉHO	16
4.1.1. <i>Dosažitelné příjmy z nájemného</i>	16
4.1.2. <i>Výdaje k dosažení příjmů</i>	16
4.1.3. <i>Úroková míra kapitalizace</i>	17
4.2. VYHODNOCENÍ A SHRNUÍ VÝNOSOVÉHO OCENĚNÍ	17
5. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU	19
6. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	21
ZÁVĚR A ZHODNOCENÍ	22

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty

Tento odhad 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 jsou nemovitosti situované při ul. U Cementárny v Ostravě-Vítkovicích, a to **pozemek parc.č. St. 451/1, jehož součástí je budova č.p. 1171 (jiná stavba), a pozemky parc.č. St. 451/4 (v katastru nemovitostí je evidována jako součást pozemku stavba garáže bez č.p.) a parc.č. 500/67, vše v k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město.**

Ocenění nemovitostí je provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro převod.

Základní údaje o vlastníkovi

Na listu vlastnictví č. 741 pro k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník: X-MEDIA servis s.r.o.
Sídlo: U Cementárny 1171/11
Identifikační číslo: 277 62 297
Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Společnost je vlastníkem a uživatelem oceňovaných nemovitostí, které slouží jako administrativní zázemí a sídlo společnosti.

1.2. Datum ocenění

Znalecký posudek je proveden ke dni 2.6.2020.

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 znaleckého posudku byly předloženy tyto podklady a zdroje:

- list vlastnictví č. 741 pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, ze dne 4.5.2020
- kopie snímku z katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
- znalecký posudek č. 284/3/2014 z 31.1.2014 zpracovaný Ing. Naděždou Mullerovou
- znalecký posudek č. 403/15/2018 z 4.5.2018 zpracovaný Ing. Naděždou Mullerovou
- kupní smlouva ze dne 28.5.2014 s právními účinky vkladu 24.8.2015
- informace sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- projektová dokumentace oceňované budovy č.p. 1171
- informace a fotodokumentace z místního šetření provedeného dne 15.4.2020

1.5. Všeobecné místopisné údaje

Předmětem ocenění je administrativní budova nacházející se v severozápadní okrajové části městského obvodu Ostrava-Vítkovice, k.ú. Zábřeh-VŽ, ve městě Ostrava (289 128 obyvatel), okres Ostrava-město. Budova se nachází při ulici U cementárny, při jižním okraji původního průmyslového areálu Vítkovických železáren nebo Moravskoslezských drátoven. Od jihu navazuje smíšená zástavba rodinných a bytových domů. Přístup k oceňované nemovitosti je z ul. U cementárny nebo zadním vjezdem z nádvoří z ul. Holubovy. Stanice linky ostravské městské hromadné dopravy (autobus) je ve vzdálenosti do 200 m. Napojení na strategickou komunikaci ul. Plzeňskou je ve vzdálenosti 1 km. Centrum města se nachází ve vzdálenosti cca 3,5 km, dopravní spojení s centrem je dobré - cca 10 min. jízdy autem a 15 min. městskou hromadnou dopravou. Parkování je možné v dostatečné kapacitě na parkovacích plochách na nádvoří objektu.

S ohledem na účel užití (administrativa) se v rámci města jedná o průměrně atraktivní lokalitu, s průměrnou dopravní dostupností a napojením na centrum města. Oceňovaný objekt je dle platného územního plánu umístěn v zóně určené pro bydlení a služby.

1.6. Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je **pozemek parc.č. St. 451/1, jehož součástí je budova č.p. 1171 (jiná stavba), a pozemky parc.č. St. 451/4 a 500/67**, vše v k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsané na LV č. 741.

Budova byla postavena odhadem v roce 1925 a ke dni ocenění je užívána vlastníkem jako sídlo společnosti a slouží především pro administrativu. Objekt je v dobrém stavu, s pravidelnou údržbou.

Současným vlastníkem byla budova obchodována v roce 2015 za kupní cenu 4,95 mil. Kč, a to v dobrém stavebně-technickém stavu po rekonstrukcích provedených v letech 2000, 2011 a 2013.

Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod, elektro, plyn z řádu, kanalizace do řádu, telefon. Vytápění je ústřední plynové, ohřev vody je ze zdroje ÚT. Klimatizace je ke dni ocenění nefunkční, vybavení dále tvoří EZS.

Oceňované pozemky jsou v rovině, nádvoří je zpevněné zámkovou dlažbou a nachází se zde cca 5 parkovacích stání.

Vlastnické údaje odpovídají skutečnosti, evidenční jsou v rozporu se skutečností. Předmětem ocenění je také pozemek parc.č. St. 451/4, jehož součástí je v katastru nemovitostí zapsaná stavba garáže. Tato stavba ve skutečnosti neexistuje a není tedy předmětem ocenění.

1.7. Souhrnné údaje o plochách oceňovaného areálu

Souhrnná výměra oceňovaných pozemků činí **449 m²**, z toho je 113 m² zastavěných oceňovanou budovou.

Výměry užitných ploch (pronajímatelné plochy, s rozdělením dle podlaží) v hodnocené budově:

Typ prostor, podlaží	Souhrnná výměra užitných ploch (m ²)
Administrativní prostory se zázemím – 1.NP	79
Administrativní prostory se zázemím – 2.NP	83
Administrativní prostory se zázemím – podkroví	60
Sklady a technické zázemí – 1.PP	71
CELKEM – užitné plochy	292
CELKEM – započitatelné podlahové plochy	257 (plochy 1.PP za ½ výměry)

1.8. Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena ani jiná omezení, která by měla negativní vliv na cenu obvyklou, se k oceňovanému majetku neváží. V oddíle C listu vlastnictví jsou zapsána věcná břemena cesty a stezky, zástavní práva smluvní, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, v oddíle D pak zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, která nemají zásadní vliv na obvyklou cenu nemovitostí (více viz kapitola 6). Nemovitosti nemají omezené vlastnosti užívání a nenachází se v záplavovém území.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory: dobrý stavebně-technický stav budovy po provedených rekonstrukcích, dostatečná výměra pozemků nádvoří a zahrady, dobrá obchodovatelnost budovy s ohledem na její velikost, umístění v poměrně atraktivní lokalitě, s dobrou dopravní dostupností dopravních tepen Plzeňská a Ruská.

Negativní vliv na cenu obvyklou má zejména převis nabídky nad poptávkou u srovnatelných budov v Ostravě (na prodej i pronájem). Mírným negativem je skutečnost, že pozemek nádvoří parc.č. 500/67 slouží rovněž jako přístupový k navazující hale z jižní strany (na

pozemku parc.č. St. 5247), dále nefunkční klimatizace budovy a částečný výskyt konfliktních skupin obyvatelstva v lokalitě.

1.9. Popis nemovitostí

Budovy

Administrativní budova č.p. 1171

Jedná se o stavbu se dvěma nadzemními podlažními, s podkrovím, podsklepenou v celém půdoryse. Dům je situován na ulici U Cementárny, kde je hlavní vchod do budovy. Prostory v 1.PP jsou využívány ke skladování a jako kotelna, v nadzemních podlažích jsou kancelářské prostory se zázemím. Objekt se nachází v původní řadové zástavbě jako vnitřní.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Stavba je zděné konstrukce v tl. až 60 cm, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou v 1.PP klenbové, v nadzemních podlažích jsou stropy původně dřevěné, nově posílené, betonové. Střecha je sedlová, krytá plechovými šablonami s povrchovou úpravou. Krov byl proveden nově vč. půdní vestavby v roce 2011, nová krytina byla osazena v r. 2013. Klempířské konstrukce jsou jednotné se střešní krytinou, z poplastovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované, fasádní omítky jsou rovněž vápenné štukované s nátěrem. V hygienických zařízeních a kuchyňkách jsou provedeny keramické obklady. Schodiště je kamenné do 1.PP, v nadzemí je betonové kryté keramickou dlažbou. Podlahy jsou betonové, kryté keramickou dlažbou, PVC nebo koberci, v 1.PP je podlaha betonová nebo cihelná. Okna jsou plastová vč. vstupních dveří, střešní okna jsou dřevěná, zdvojená, výklopná, vnitřní dveře jsou náplňové. Sociální zařízení jsou na podestách i v podlažích, v domě je jedna koupelna se sprchovým koutem (podkroví). V budově jsou dále rozvody studené i teplé vody, el. energie, plynu a kanalizace. Vytápění je zajištěno z plynového kotle, který slouží i pro ohřev vody (s plynovým zásobníkem na TUV). Dům je v dobrém technickém stavu, po rekonstrukci v letech 2000, 2011 a 2013, s pravidelnou údržbou. Budova byla postavena odhadem v roce 1925, v roce 2000 byla provedena generální rekonstrukce objektu.

Pozemky

Jedná se o pozemky ve funkčním celku s oceňovanou budovou, a to pozemek parc.č. St. 451/1 o výměře 341 m² zastavěný z části oceňovanou budovou č.p. 1171, jižní část pozemku pak tvoří nádvoří a zahradu domu. Dále se jedná o pozemek parc.č. St. 451/4 -

zastavěná plocha a nádvoří - původně zastavěný objektem garáže, ke dni ocenění již neexistujícím, a pozemek parc.č. 500/67 – zahrada, který je součástí nádvoří domu. Pozemky jsou rovinné a tvoří funkční celek nepravidelného tvaru. S výjimkou zahrady jsou pozemky zpevněny zámkovou dlažbou. Nádvoří je společné s objektem haly tiskárny situované na jižní straně nádvoří.

Předmětem ocenění jsou tyto pozemky v k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, zapsané na LV č. 741:

Parcela č.	Výměra v m²	Druh pozemku, způsob využití
St. 451/1	341	zastavěná plocha a nádvoří
St. 451/4	27	zastavěná plocha a nádvoří
500/67	81	zahrada

2. Ocenění

2.1. Metody ocenění

Ocenění je provedeno za účelem zjištění tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitostí při prodeji.

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:

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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 současné situace na trhu.

2.1.4. 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. Oceňovaný objekt je srovnatelný s obdobnými nebytovými objekty v Ostravě, 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 stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bude použito metod: nákladové, výnosové a srovnávací.

3. Věcná hodnota

3.1. Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

Budovy

Název budovy	Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	Užitná / započitatelná podlahová plocha [m ²]	Obestavěný prostor [m ³]	Jednotková cena dle RTS [Kč/m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opo- třebení [%]	Věcná hodnota [Kč]
Administrativní budova č.p. 1171	113	295 / 257	1 279	7 005	8 962 197	25%	6 721 648

Reprodukční hodnota oceňovaného objektu činí 8 962 200 Kč, věcná hodnota staveb činí ke dni ocenění celkem (po zaokrouhlení) 6 721 650 Kč.

Pozemky

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2020 je v případě oceňovaných pozemků uvedena cena 950 Kč/m². Tuto cenu považuji za nižší než obvyklou.

Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě a obdobně atraktivních lokalitách pohybují v rozmezí 800 až 1 500 Kč/m².

S ohledem na určení pozemků územním plánem, charakter pozemků, možnost jejich využití, ale zejména s přihlédnutím k celkové výměře pozemků a atraktivitě lokality, považuji za nejlépe odpovídající obvyklé ceně částku 1 250 Kč/m².

Výměra pozemků celkem **m²** **449.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků m² 449.00
Směrná cena pozemků Kč/m² 1 250.00

Pozemky celkem

Kč 561 250.00

Tržní hodnota pozemků činí při celkové ploše 449 m² celkem 561 250 Kč.

Rekapitulace věcné hodnoty

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Administrativní budova č.p. 1171	6 721 650 Kč
Pozemky	561 250 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	7 282 900 Kč

4. Výnosové ocenění

4.1. Výpočet stabilizovaného nájemného

4.1.1. 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 pronajímatelné nebytové prostory, a dále venkovní plochy pro parkování a manipulaci, tj. užitné plochy.

Pro účely výpočtu výnosové hodnoty byly plochy rozděleny na plochy pro administrativu v 1.NP až podkroví (221 m²), další pronajímatelné plochy v 1.PP (71 m²) a parkovací stání na pozemcích ve funkčním celku s budovou (celkem 5 stání).

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům v administrativních objektech, kde srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s umístěním ve srovnatelné lokalitě se v případě **administrativních ploch** v Ostravě pohybují v rozmezí **1 000 až 2 000 Kč/m²**. Pronájem **venkovních zpevněných ploch** pro parkování a manipulaci se pohybuje v rozmezí **100 až 200 Kč/m²/rok, resp. 600 až 1 000 Kč/stání/měsíc (tj. 7 200 až 12 000 Kč/stání/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 na 85 až 95 %.

4.1.2. Výdaje k dosažení příjmů

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

Jedná se o:

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

4.1.3. 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, 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).

4.2. Vyhodnocení a shrnutí výnosového ocenění

Výnosová hodnota nemovitostí

Roční příjmy			
Administrativní prostory se zázemím		m ²	221
Nájemné		Kč/m ² /rok	1 500
Sklady v 1.PP		m ²	71
Nájemné		Kč/m ² /rok	600
parking		stání	5
Nájemné		Kč/stání/rok	9 600
Koeficient snížení nájemného		%	0,90
Nájemné (celkem za rok)		Kč	422 595
Hrubé roční příjmy		Kč	380 336
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	8 962 197
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	výpočet	Kč	6 500
Pojistné z budov	dle sdělení zadavatele	Kč	8 000
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	26 887
Běžná údržba a opravy, správa nemovitostí	0,6 % * RC	Kč	53 773
Výdaje celkem	P-V	Kč	95 160
Stabilizovaný výnos		Kč	285 176
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	8,0
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 564 697

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 8,0 %, která odpovídá velmi dobrému stavu a vybavení objektu, a umístění v poměrně atraktivní lokalitě, s průměrnou dopravní dostupností.

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovuji na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): 3,565 mil. Kč

5. Ocenění srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S přihlédnutím k umístění nemovitostí a stavebně-technickému stavu jsem názoru, že **oceňované nemovitosti jsou 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 zjištěných informací a podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo inzerovány tyto srovnatelné nemovitosti – administrativní a nebytové objekty (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Administrativní budova s provozním zázemím a sklady a nádvořím pro parkování, ul. Mojmírovců, Ostrava – Mariánské Hory	dobrý až průměrný	777	12 150 000	2018 (RK)
			15 637	
Administrativní budova (vila) + samost.garáž, ul. Úlehlova, Ostrava-Hrabůvka	po rekonstrukci	240	5 225 000	2020 (RK)
			21 771	
Komerční objekt (s bytovou jednotkou v podkroví), ul. Rudná, Ostrava-Zábřeh	dobrý	600	11 332 000	2018 (RK)
			18 870	
Podlaží v administrativní budově (celé 6.NP), ul. Kralická, Ostrava – Mariánské Hory	po kompletní rekonstrukci	245	6 174 000	2018 (RK)
			25 200	
Komerční objekt (kanceláře a 2 byty 2+kk), ul. Rudná, Ostrava – Vítkovice	dobrý	270	4 455 000	2020 (RK)
			16 500	
Administrativní budova (dvoupodlažní s podsklepením a podkrovím), ul. Rudná, Ostrava – Vítkovice	po rekonstrukci	235	3 840 000	2020 (RK)
			16 340	
Budova s možností využití pro administrativu i bydlení, ul. Klostermannova, Ostrava-Hulváky	dobrý	600	9 000 000	2018 (RK)
			15 000	
Administrativní budova (dvoupodlažní s podsklepením), ul. Slévárenská, Ostrava-Mariánské Hory	dobrý	514	6 500 000	2020
			12 646	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Oceňovaná budova je srovnatelná s obdobnými komerčními objekty a administrativními budovami ve výše uvedených lokalitách města Ostravy. Velikostí, vybavením a vzhledem ke svému stavebně-technickému stavu a vybavení patří hodnocená budova do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Výhodou je dobrá dostupnost centra města Ostrava a komunikací ul. Plzeňské a Ruské.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory: dobrý stavebně-technický stav objektu, výměra pozemků na oploceném vnitřním nádvoří a zahradě, dobrá obchodovatelnost budovy s ohledem na její velikost, umístění v poměrně atraktivní lokalitě, s dobrou dopravní dostupností dopravních tepen Plzeňská a Ruská.

Negativní vliv na cenu obvyklou má převis nabídky nad poptávkou u srovnatelných budov v Ostravě (na prodej i pronájem). Mírným negativem je skutečnost, že pozemek nádvoří parc.č. 500/67 slouží rovněž jako přístupový k navazující hale z jižní strany (na pozemku parc.č. St. 5247), dále nefunkční klimatizace budovy a částečný výskyt konfliktních skupin obyvatelstva v lokalitě.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází předmětné nemovitosti, objekty obdobné velikosti a vybavení pro administrativu, příp. jiné nebytové využití, převážně v průměru od **15 000 do 22 000 Kč za 1 m²** užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, vzhledem k umístění nemovitostí, možnostem využití objektu, jejich stavu a vybavení, a velikosti užitných ploch, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí ke dni ocenění ve výši (po zaokrouhlení):

19.000 Kč/m² tj. celkem za započitatelnou podlahovou plochu budovy (257 m²)

4.880 mil. Kč

6. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 18.11.2019 se k oceňovaným nemovitostem neváží věcná břemena ani jiná omezení, která by měla zásadně negativní vliv na cenu obvyklou.

V oddíle C listu vlastnictví jsou zapsána následující práva:

- zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s.,
- zástavní právo smluvní ve prospěch Bohemia Faktoring, a.s.,
- věcná břemena cesty,
- věcná břemena stezky,
- zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu.

V oddíle D listu vlastnictví jsou uvedeny následující skutečnosti:

- zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, která nemají zásadní vliv na obvyklou cenu nemovitostí

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 nemovitostí:

1. Ocenění nákladovou metodou	
Administrativní budova č.p. 1171	6 721 650 Kč
Pozemky	561 250 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	7 282 900 Kč
2. Ocenění výnosovou metodou	
Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	3 565 000 Kč
3. Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	4 880 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Při stanovení obvyklé ceny nemovitostí je přihlédnuto k metodě výnosové a zejména 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.

Předmětem ocenění je administrativní budova se zázemím, s přílehlou zahradou a nádvořím. Nemovitosti jsou umístěny v poměrně atraktivní lokalitě navazující na centrální části města Ostravy, s dobrým dopravním napojením na strategické komunikace ul. Plzeňskou a Ruskou.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. umístění nemovitostí, velikosti užitných ploch objektu, stavebně-technického stavu a vybavení, výměry pozemků ve funkčním celku s oceňovanou stavbou, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění ve výši srovnávací hodnoty, což v tomto konkrétním případě nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to (po zaokrouhlení):

4,9 mil. Kč

V Ostravě dne 2.6.2020

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. 49-4981/20 znaleckého deníku.

Přílohy:

1. výpis z katastru nemovitostí č. 741
2. kopie katastrální mapy
3. ortofotomapa
4. situační plánec a výřez z leteckého snímku
5. fotodokumentace