

FRANTIŠEK VLČEK

SOUDNÍ ZNALEC A ODHADCE

Znalecký posudek č. 57 – 4082 / 15

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel dobrovolné dražby



Zpracovatel: Ing. František Vlček, soudní znalec a odhadce
Adresa zpracovatele: 30. dubna 23, 702 00 Moravská Ostrava
Zadavatel: AR Development s.r.o.
Adresa zadavatele: Veselá 199/5, 602 00 Brno-město
IČ zadavatele: 277 02 413
Předmět ocenění: Nebytový objekt s pozemky v k.ú. Moravská Ostrava
Účel zpracování: Stanovení obvyklé ceny pro ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Datum ocenění: 21.4.2015
Datum vyhotovení: 21.4.2015
Počet příloh: 6
Počet stránek: 23
Počet výtisků: 3 (tři 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
2. VSTUPNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI	6
2.1. MÍSTOPIS, VSTUPNÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTECH	6
2.2. ÚDAJE O VLIVECH NA OBVYKLOU CENU	7
2.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	8
3. OCENĚNÍ	10
3.1. METODY OCENĚNÍ	10
3.1.1. <i>Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)</i>	10
3.1.2. <i>Metoda výnosová (příjmová)</i>	11
3.1.3. <i>Metoda srovnávací</i>	13
3.2. VOLBA METOD OCENĚNÍ	13
4. METODA NÁKLADOVÉHO OCENĚNÍ (VĚCNÁ HODNOTA)	14
4.1. NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ (STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY)	14
4.2. POZEMKY	15
5. METODA VÝNOSOVÁ	16
5.1. VÝPOČET STABILIZOVANÉHO NÁJEMNÉHO	16
5.1.1. <i>Dosažitelné příjmy z nájemného</i>	16
5.1.2. <i>Výdaje k dosažení příjmů</i>	16
5.1.3. <i>Úroková míra kapitalizace</i>	17
5.2. VYHODNOCENÍ A SHRnutí VÝNOSOVÉHO OCENĚNÍ	17
6. METODA SROVNÁVACÍ	19
6.1. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ SROVNÁVACÍ METODOU	19
7. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	21
REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTÍ A ZÁVĚR	22
OPRÁVNĚNÍ	23
PŘÍLOHY	23

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 založen celý odhad 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 pozemky parc.č. 3370/18, 3372/3, 3372/16, 3372/17 a 3396/1, a dále rozestavěný komerční objekt na pozemcích parc.č. 3396/1, 3372/16 a 3372/17 (dosud nezapsaný do katastru nemovitostí), vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Ocenění je provedeno pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách a provádí se cenou obvyklou.

Základní údaje o vlastníkovi

Na listu vlastnictví č. 11334 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník:	AR Development s.r.o.
Sídlo:	Veselá 199/5, 602 00 Brno-město
Identifikační číslo:	277 02 413
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným

1.2. Datum ocenění

Znalecký posudek je proveden ke dni 21.4.2015.

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:

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okr. Ostrava-město, list vlastnictví č. 11334 vyhotovený dne 17.4.2015
- kopie katastrální mapy
- projektová dokumentace z roku 2013
- místní šetření provedené dne 20.3.2015
- informace a údaje sdělené zástupci zadavatele
- výkres skutečného zaměření stavby
- nabývací tituly k oceňovaným pozemkům
- stavební povolení č.j. MOaP/42073/12/OSŘP1/Be s nabytím právní moci 4.8.2012
- stavební povolení č.j. MOaP/39259/12/OSŘP1/Lin s nabytím právní moci 26.7.2012
- rozhodnutí o povolení č. 532/12/VH s nabytím právní moci 12.7.2012

2. Vstupní údaje o nemovitosti

2.1. Místopis, vstupní údaje o oceňovaných nemovitostech

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaná budova s pozemky se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava, v širším centru města Ostravy (295 653 obyvatel), při ulici Frýdlantská. Nemovitosti se nachází v blízkosti velmi frekventované a strategické komunikace ul. Místecké (spojující Ostravu s Frýdkem-Místkem), při vjezdu do centra města. Okolní zástavbu tvoří budova Nádraží střed a čerpací stanice pohonných hmot, navazující zástavbu tvoří na východní straně (za železniční tratí) nákupní centrum Forum Nová Karolina, na západní straně (za ul. Místeckou) nákupní centrum Karolina a Ústřední autobusové nádraží. Historické centrum města se nachází ve vzdálenosti cca 1 km. Stanice autobusu je v místě, tramvajová zastávka je vzdálena cca 300 m. Napojení na ul. Místeckou (vzdušnou čarou je vzdálena 30 m) je ve vzdálenosti cca 350 m.

Z hlediska využití pro obchod a služby (příp. administrativu) se jedná o atraktivní lokalitu v rámci města Ostravy, s velkou frekvencí vozidel na přilehlé komunikaci. Mírnou nevýhodou je komplikovaný přístup pro automobilovou dopravu ve směru z centra města. Na přilehlých pozemcích se nachází parkoviště s dostatečnou parkovací kapacitou. Ve schváleném územním plánu se oceňované nemovitosti nachází v zóně občanského vybavení.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná výměra pozemků je **2 471 m²**, plocha zastavěná oceňovanou budovou je o výměře 896 m².

Souhrnná výměra užitných ploch činí **cca 1 455 m²** (z toho 785 m² užitných ploch v 1.NP a 670 m² užitných ploch v 2.NP).

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 3370/18, 3372/3, 3372/16, 3372/17 a 3396/1, a rozestavěný komerční objekt na pozemcích parc.č. 3396/1, 3372/16, 3372/17 a 3372/3 (rozestavěná stavba se již do katastru nemovitostí nezapisuje), vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Jedná se o budovu rozestavěnou v roce 2014 (základy byly provedeny na konci roku 2012), která nebyla ke dni ocenění dokončena. Dle provedených výpočtů činí rozestavěnost stavby cca 70 %.

K datu ocenění je dokončena hrubá stavba vč. opláštění budovy, střecha včetně krytiny, oken, výplní otvorů (vrat a vstupních dveří) a části rozvodů inženýrských sítí, ostatní konstrukce nebyly provedeny. Dle informací poskytnutých vlastníkem budovy se mají celkové náklady na dokončení v závislosti na zvoleném standardu vybavení jednotlivých prostor celkem pohybovat v rozmezí 5,8 až 6,8 mil. Kč.

Dle předložené dokumentace se v budově má nacházet celkem 10 samostatných obchodních jednotek, kdy v přízemí každé jednotky je umístěn prodejní prostor (showroom) se skladem, v 2.NP pak kancelář s kuchyňkou a WC. Vlastník měl záměr budovu po dokončení rozdělit na jednotky a obchodovat jednotlivé prostory samostatně, příp. pronajímat.

Oceňovaná budova a pozemky spolu tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru, pozemek parc.č. 3370/18 na severozápadní straně je od hlavního funkčního celku oddělen pozemkem veřejné komunikace ve vlastnictví Statutárního města Ostrava. Pozemky jsou v rovině, nezastavěné pozemky tvoří přílehlé nádvoří – na západní straně budovy je parkovací plocha s kapacitou 26 vozů, na východní straně je plocha pro zásobování (přístup do skladů v 1.NP je sekčními vraty). Příjezd k nemovitosti je z jižní strany.

Budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn a elektro.

2.2. Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Věcná břemena se k oceňovanému majetku vážou, nemají však zásadní vliv na cenu obvyklou (více viz kapitola 7). Nemovitosti nemají omezené vlastnosti užívání a nenachází se v záplavovém území.

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory: umístění v poměrně atraktivní a frekventované lokalitě zejména z hlediska projíždějící automobilové dopravy, dobrá dopravní dostupnost a napojení na strategické komunikace, dosah historického centra města a veškeré infrastruktury a služeb, možnost parkování na přílehlém vlastním parkovišti. Velmi dobrý stav novostavby budovy (rozestavěné části) a její architektonické ztvárnění. Výhodou je možnost volby vnitřní dispozice objektu v obou podlažích a dále možnost rozšíření parkovacích kapacit o dalších cca 10 míst na navazujícím pozemku parc.č. 3370/18.

Negativní vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory: rozestavěný stav budovy a neurčitý odhad nákladů na dokončení v závislosti na zvoleném standardu. Negativem je ztížené dopravní napojení při jízdě ve směru z centra města. Mírnou nevýhodou z hlediska obslužnosti (zásobování jednotlivých jednotek) je malá šířka komunikace na východní straně budovy.

2.3. Popis oceňovaných nemovitostí

Budovy

Komerční objekt Frýdlantská

Objekt je umístěn na pozemcích parc.č. 3396/1, 3372/16, 3372/17 a 3372/3 v k.ú. Moravská Ostrava a dosud nebyl zapsán do katastru nemovitostí (s ohledem na neprovedenou kolaudaci způsobenou čekáním na konečné řešení vnitřní dispozice budovy). Jedná se o stavbu samostatně stojící, se dvěma nadzemními podlažními, nepodsklepenou. Objekt je podlouhlého obdélníkového tvaru s orientací ve směru sever – jih.

Dispoziční řešení (budoucí dle předložené dokumentace):

1.NP - 10 jednotek (prodejních místností) s plochou cca 50 m² v uliční části budovy, každá s vlastním skladem o výměře cca 24 m² na východní straně budovy, na severní straně budovy je jeden samostatný showroom s plochou cca 43 m²

2.NP - zázemí jednotlivých jednotek přístupné po vlastních schodištích – prostor bude nabízet kancelář s kuchyňkou o výměře cca 66 m², a vlastní WC s umývárnou (celkem cca 3,5 m²)

Ve stávajícím stavu není dispoziční dělení obou podlaží provedeno, patra mají nedělenou (volnou) vnitřní dispozici, pouze v 1.NP omezenou ŽB sloupy.

Popis budovy, provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je založen pomocí hlubinných pilot, na kterých je provedena železobetonová základová deska s obvodovými pásy v nezámrzné hloubce. Nosný systém je ŽB skelet kombinovaný s ocelovou konstrukcí. Stropy jsou betonové prefabrikované (Spiroll). Střešní konstrukce je tvořena trapézovým plechem, pultová střecha je krytá krytinou z měkčeného PVC. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je tvořena systémovými fasádními panely s plechovým hladkým lakovaným povrchem a vnitřní výplní z minerální vaty. Rámy oken a prosklených předních stěn jsou hliníkové. Zasklení prosklených stěn je dvojité, z akustických důvodů jsou ze strany železniční trati zesílená skla. Prosklené plochy

západní fasády (směrem do ul. Frýdlantské) ve 2.NP jsou kryty exteriérovými hliníkovými žaluziemi na el. pohon. Vrata do skladových prostor jsou hliníková sekční (celkem 10x), s el. pohonem.

Ostatní konstrukce nebyly dosud provedeny. Dle projektové dokumentace budou schodiště (celkem 10x) ŽB monolitická jednoramenná. Podlahy budou z hlazeného betonu nebo kryté keramickou dlažbou. Nenosné stěny a příčky budou provedeny sádkartonovou technologií, popř. z Ytongu. Vnitřní dveře budou dřevěné plné v ocelových zárubních. Sociální zázemí bude vybaveno WC a umyvadlem.

Budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn a elektro. Vytápění a ohřev vody mělo být dle projektové dokumentace zajištěno plynovými kotli, v 1.NP se předpokládá pomocí topných těles, v 2.NP by mělo být podlahové vytápění.

Jedná se o budovu rozestavěnou v roce 2014 (základy byly provedeny na konci roku 2012), která nebyla dokončena. Ke dni ocenění jsou dokončené konstrukce ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu. S ohledem na nedokončený stav budovy byla analytickou metodou zjištěna rozestavěnost objektu, a to ve výši 70 %. Venkovní úpravy vč. zpevněných ploch a přípojek byly dokončeny a dle zadavatele budou v nejbližší době kolaudovány.

Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 3370/18, 3372/3, 3372/16, 3372/17 a 3396/1 v k.ú. Moravská Ostrava. Pozemky parc.č. 3396/1, 3372/16, 3372/17 a 3372/3 tvoří funkční celek nepravidelného tvaru, na kterém se nachází rozestavěný komerční objekt s přilehlým parkovištěm na západní straně a dalšími obslužnými komunikačními plochami v okolí objektu. Pozemky se nachází v rovinatém terénu, příjezd je z jižní strany. Dále je předmětem ocenění menší pozemek parc.č. 3370/18 (121 m²), který je od hlavního celku oddělen veřejnou komunikací (pozemek parc.č. 3370/1).

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 11334 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava:

Parcela č.	Výměra v m²	Druh pozemku, způsob využití
3370/18	121	ostatní plocha, ostatní komunikace
3372/3	76	zastavěná plocha a nádvoří, zboženiště
3372/16	424	ostatní plocha, dráha
3372/17	1 033	ostatní plocha, dráha
3396/1	817	ostatní plocha, jiná plocha

3. Ocenění

3.1. Metody ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno za účelem stanovení ceny obvyklé pro převod se zohledněním právních vad (předkupních práv) a nároků třetích osob v souladu s evropskými standardy.

Ocenění nemovitostí je provedeno v souladu s § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

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 staří 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 užitekosti.

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 uplynulé době. 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.

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. Budova je srovnatelná s obdobnými nebytovými objekty v Ostravě, dle dostupných údajů bylo na trhu s komerčními nemovitostmi v dané lokalitě 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.

S ohledem na obtížné stanovení výnosové a srovnávací hodnoty budovy ve stávajícím, rozestavěném stavu, je při výpočtech uvažován stav nemovitosti po dokončení, se zohledněním stupně rozestavěnosti budovy.

4. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

4.1. Nákladové ocenění (stanovení věcné hodnoty)

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 staveb bylo použito ukazatelů THU společnosti RTS Brno, s přihlédnutím k použitým materiálním a konstrukcím. Rozestavěnost budovy byla stanovena s využitím analytické metody, s přihlédnutím k informacím vlastníka ve věci předpokládaných nákladů na dokončení budovy.

Ocenění budovy nákladovou metodou

Komerční objekt Frýdlantská

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	60,1*14,1+11,8*4,15	=	896,38
2.NP	60,1*14,1	=	847,41

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	896,38 m ²	4,35 m	3 899,25
2.NP	847,41 m ²	3,05 m	2 584,60
Součet	1 743,79 m²		6 483,85

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	60,1*14,1*(8,25+0,63/2)+11,8*4,15*4,35	=	7 471,09 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	7 471,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 471,09 m³

Ocenění

Plná cena: 7 471,09 m³ * 4 312,00 Kč/m³ = **32 215 322,83 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,70
Nedokončená stavba	=	22 550 725,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 99 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 100 = 1,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 1,0 \% / 100)$

* 0,990

Komerční objekt Frýdlantská - zjištěná cena

= 22 325 218,72 Kč

Rekapitulace nákladových cen :

Reprodukční hodnota stavby činí (po zaokrouhlení) 32 215 320 Kč, věcná hodnota ke dni ocenění činí (po zaokrouhlení) 22 325 220 Kč.

4.2. Pozemky

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2015 jsou hodnocené pozemky oceněny částkou 2 200 Kč/m² (pouze pozemek parc.č. 3370/18 není cenovou mapou oceněn). Tuto cenu považuji v případě oceňovaných pozemků za vyšší než obvyklou.

Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě a obdobně atraktivních lokalitách centra města pohybují v rozmezí 1 000 až 2 500 Kč/m². Při ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že oceňované pozemky byly pořízeny za průměrnou cenu 1 166 Kč/m², kterou s ohledem na atraktivitu lokality považuji za mírně nižší než obvyklou.

S ohledem na určení pozemků územním plánem, charakter pozemků, možnost jejich využití, celkovou výměru a atraktivitu lokality, považuji za nejlépe odpovídající obvyklé ceně částku 1 500 Kč/m².

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	2 471.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	1 500.00
Výchozí cena pozemků	Kč	3 706 500.00

Tržní hodnota pozemků činí při výměře 2 471 m² celkem 3 706 500 Kč.

5. Metoda výnosová

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 pronajímatelné nebytové prostory, tj. užitné plochy (celkem 1 455 m²).

Průzkumem trhu bylo zjištěno, že obvyklé nájemné se u obdobných prostor pro obchodní účely, příp. administrativu, služby, a jiné nebytové účely, v obdobně atraktivních lokalitách města Ostravy pohybuje v rozmezí 1 200 až 2 000 Kč/m²/rok, v případě prodejních prostor v 1.NP uvažují nájemné ve výši až 2 500 Kč/m²/rok.

Obecně lze říci, že využití obdobných prostor pro pronájem v Ostravě je průměrné s ohledem na převis nabídky nebytových prostor na pronájem v centru Ostravy, výhodou je umístění na velmi frekventovaném místě a velmi dobrý stav novostavby budovy.

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, v tomto případě na 85 %.

Výnosová hodnota je stanovena za předpokladu na dokončení objektu a získaná hodnota je poměřena stupněm dokončení stavby, tedy rozestavěností, která byla v rámci nákladové hodnoty vypočtena ve výši 70 %.

5.1.2. 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)

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. Vyhodnocení a shrnutí výnosového ocenění

Výpočet výnosové hodnoty – po dokončení

Roční příjmy			
Prodejny a showroom v 1.NP		m2	544
Nájemné		Kč/m2/rok	2 500
Ostatní zázemí v 1.NP a 2.NP		m2	911
Nájemné		Kč/m2/rok	2 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	3 182 000
Hrubé roční příjmy		Kč	2 704 700
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	32 215 323
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	14 454
Pojistné z budov	dle smlouvy	Kč	19 500
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	96 646
Náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti	0,8 % * RC	Kč	257 723
Výdaje celkem	P-V	Kč	388 323
Stabilizovaný výnos		Kč	2 316 377
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	9,0
Výnosová hodnota	Cv		25 737 527 Kč

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, při výpočtu byl uvažován stav a vybavení budovy po dokončení rekonstrukce. Pro ocenění jsem uvažoval s mírou kapitalizace 9,0 %, která odpovídá budoucímu velmi dobrému stavu budovy, obdobnému standardu vybavení a umístění v atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením.

Výnosovou hodnotu nemovitosti po dokončení stanovuji na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): **25,738 mil. Kč**

Rekapitulace :

Ocenění výnosovou metodou	
Výnosová hodnota celkem – po dokončení	25 738 000 Kč
Výnosová hodnota rozestavěné stavby (70 %) – po zaokrouhlení	18 017 000 Kč

6. Metoda srovnávací

6.1. Ocenění nemovitostí srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S přihlédnutím k umístění objektu, vybavení a způsobu využití, a opotřeбенí, 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 srovnávací objekty s převážně obchodním využitím (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena za m ² užitných ploch nemovitosti Kč	
Obchodně-administrativní budova, Smetanovo náměstí, Moravská Ostrava	velmi dobrý	2 376	33 600 000	2015
			14 141	
Obchodně-administrativní objekt (tzv. Vltava), Ostrava - Poruba, ul. Rušná	po rekonstrukci	1 928	29 750 000	2015
			15 612	
Komerční objekt (polyfunkční dům), ul. Fryštátská, Karviná-Fryštát	Velmi dobrý	690	13 520 000	2015
			19 594	
Obchodní objekt s bytem (u hlavní cesty), obec Pstruží, okres Frýdek-Místek	Novostavba	438	10 800 000	2015
			24 658	
Obchodní objekt, ul. Slezská, Frýdek-Místek	velmi dobrý	700	11 900 000	2015
			17 000	
Administrativní budova, ul. Místecká, Ostrava-Vítkovice	velmi dobrý	1 100	11 500 000	2015
			10 455	
Historický nájemní dům, ul. Mňukova x Závoří, Ostrava-Zábřeh	Po rekonstrukci	600	12 360 000	2015
			20 600	
Komerční objekt (prodejna, kanceláře se zázemím) se 3 byty, ul. 28. října (roh s ul. U Vodojemu), Ostrava-Mar. Hory	Velmi dobrý	856	15 200 000	2015
			17 757	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města, v blízkosti velmi frekventované komunikace ul. Místecká, která je jednou ze vstupních páteřních komunikací do centra města. Oceňovaný objekt je ke dni ocenění rozestavěný, stupeň dokončení byl na základě provedených výpočtů, místního šetření a údajů poskytnutých vlastníkem odhadnut ve výši cca 70 %. Umístěním a stavem se budova řadí do střední až vyšší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny.

Kladný vliv na cenu obvyklou má zejména umístění v poměrně atraktivní a frekventované lokalitě, dobrá dopravní dostupnost, dosah historického centra města, možnost parkování na přilehlém vlastním parkovišti, velmi dobrý stav novostavby budovy (rozestavěné části) a možnost volby vnitřní dispozice objektu.

Negativní vliv na cenu obvyklou má zejména rozestavěný stav budovy a ztížené dopravní napojení při jízdě ve směru z centra města.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepracovaných na m² užitné plochy, se zohledněním stupně rozestavěnosti budovy. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, objekty obdobné velikosti a vybavení pro administrativu a obchod v průměru od 15 000 do 25 000 Kč/m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnávací hodnotu budovy po dokončení v odpovídajícím standardu ve výši :

20.000 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy (1 455 m²) **29,1 mil. Kč**

Rekapitulace :

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota celkem – po dokončení	29 100 000 Kč
Srovnávací hodnota rozestavěné stavby (70 %) – po zaokrouhlení	20 370 000 Kč

Pozn.: V případě budoucích nebytových jednotek lze při prodeji po jednotlivých jednotkách uvažovat s jednotkovou cenou v úrovni 25 až 30 tis. Kč/m².

7. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí ze dne 17.4.2015 se k oceňovaným nemovitostem věcná břemena vážou.

Jedná se o věcná břemena vážoucí k pozemku parc.č. 3370/18, který se nachází mimo hlavní pozemkový celek. K pozemku se váží věcné břemena chůze a jízdy, a dále věcné břemeno umístění, provozování a opravy kanalizační stoky. Tyto skutečnosti nemají zásadní vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, věcná břemena vážou k samostatnému pozemku určenému pro potenciální rozvoj parkovacích ploch (dodatečně dokoupený pozemek).

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.

Rekapitulace cen nemovitostí a závěr

4. Metoda nákladového ocenění	
Nákladová cena stavby bez opotřebení (reprodukční hodnota)	32 215 320 Kč
4.1. Nákladová cena stavby vč. opotřebení (věcná hodnota)	22 325 220 Kč
4.2. Pozemky	3 706 500 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	26 031 720 Kč
5. Metoda výnosová	
Výnosová hodnota celkem (po zaokrouhlení)	18 017 000 Kč
6. Ocenění metodou srovnávací	
Srovnávací hodnota celkem (po zaokrouhlení)	20 370 000 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 rozestavěný komerční objekt v širším centru Ostravy na ul. Frýdlantská, při vjezdu do centra města po frekventované komunikaci ul. Místecké.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění ve výši srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení), se zohledněním stupně rozestavěnosti stavby, což v tomto konkrétním případě nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to:

20 mil. Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 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.

V Ostravě dne 21.4.2015

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Oprávnění

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 posudek byl zapsán pod poř. č. 57-4082/15 znaleckého deníku.

Přílohy

1. výpis z katastru nemovitostí
2. kopie katastrální mapy
3. kopie katastrální mapy - ortofoto
4. skutečné zaměření stavby na podkladě katastrální mapy
5. situační plánec a výřez z leteckého snímku
6. fotodokumentace