

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3290-602/2016

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc.č. 961/9, jehož součástí je stavba č.p. 468, komerční nemovitost(administrativní budova) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č. 961/1 vše zapsáno na LV č. 14, pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.



Objednatel posudku:

VÍTKOVICE, a.s.
Ruská 2887/101, 703 00 Ostrava-Vítkovice

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí jako podklad pro případný převod majetku

Podle stavu ke dni 13.10. 2016 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 14 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 21. 10. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

odhadnout cenu obvyklou nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství pro potřeby objednatele jako podklad pro případný převod majetku.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: budova č.p. 468 (komerční nemovitost) včetně pozemků
Adresa nemovité věci: Ruská
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Vítkovice

3. Podklady pro vypracování posudku

Informativní výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Doplňující údaje zástupce objednatele (Ing. Vašíček)
Prohlídka znalcem na místě samém dne 13.10. 2016 za účasti zástupce vlastníka

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je ke dni 14.10. 2016 v KN na LV č. 14 zapsán:

VÍTKOVICE, a.s., Ruská 2887/101, 703 00 Ostrava Vítkovice

Omezení vlastnických práv

Nejsou evidována žádná omezení

5. Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc je situovaná ve Statutárním městě Ostrava, části Vítkovice, při ul. Ruská, v zastavěném území k.ú. Vítkovice, u zastávky MHD Stará Ocelárna. Budova je původní cihlová zástavba v městské památkové zóně, území Ostrava- Vítkovice, ulice Ruská.

Přístup a příjezd k nemovitosti je zajištěn z ulice Ruská po pozemcích parc.č. 961/1 jiná plocha (ostatní plocha) ve vlastnictví akciové společnosti Vítkovice a.s. a parc.č. 946/15 druhu ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Ostrapack, s.r.o. Přístup je možný i pouze z pozemku p.č. 961/1.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 961/9, jehož součástí je stavba č.p. 468, komerční objekt (administrativní budova), pozemek je celý zastavěn budovou č.p. 468 a dále spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku p.č. 961/1, jež tvoří přístupový pozemek kolem budovy. Budova je umístěna ve stávající průmyslové zóně. Budova je umístěna na vlastním pozemku.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v centrální části Vítkovic
- dobrá dopravní dostupnost
- možné rozšíření o další prostory na půdě za předpokladu kompletní rekonstrukce půdy

Negativa oceňované nemovité věci:

- technický stav, který bude vyžadovat v budoucnu další investice do oprav a údržby (především rekonstrukce interiéru)
- lokalita v městské památkové zóně (požadavky na vzhled budovy)
- chybí rozvody teplé vody v celém objektu
- omezené parkovací možnosti na pozemku p.č. 961/1

Popis nemovitých věcí:

5.1. Pozemky:

Pozemek p.č. 961/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2919 m² (spoluvl. podíl 1/2 pak činí 1919,5 m²)

Pozemek p.č. 961/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře o výměře 703 m², součástí je stavba č.p. 468

5.2. Budova komerční nemovitosti - č.p. 468, součást pozemku parc.č. 961/9

Jedná se o podsklepenou, třípodlažní budovu s valbovou střechou bez výtahu. Základy objektu jsou původní smíšené (cihelne a kamenné). Nosná konstrukce je zděná z plných pálených cihel. Obvodové stěny jsou v převážné tloušťce 75cm. Stropy jsou v nadzemních patrech rovné. V 1PP jsou stropy klenbové zhotoveny pomocí ocelových I profilů a betonového klenutí se světlou výškou 1,90m. Střecha je valbová. V půdních prostorech je přiznaná konstrukce krovu, střešní plášť je nezateplený s plechovou krytinou. Klempířské prvky jsou zhotoveny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasáda objektu přiznává cihelnou konstrukci.

Schodiště je betonové s ocelovým zábradlím s nášlapnou vrstvou z PVC. Dveře v objektu jsou dřevěné hladké plně i prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Prosvětlování komunikačních prostor je zhotoveno pomocí luxferových pásů.

Podlahy tvoří převážně krytiny PVC. V původních ředitelských kancelářských prostorech jsou parkety. V některých kancelářích jsou textilní finální úpravy. Ve 3.NP jsou komunikační prostory s podlahou z lisovaných dřevotřískových desek. V sociálních prostorech (oddělené WC pro ženy a muže v každém patře u schodišťového prostoru) jsou keramické dlažby a keramické obklady stěn. V 2.NP byla provedena renovace sociálních prostor, v ostatních patrech je původní stav vybavenosti.

Vytápění objektu je pomocí výměňkové stanice (horkovod). V objektu je rozvod elektřiny a studené vody. Zdrojem teplé vody jsou dva elektrické boilery, které se nachází v sociálních prostorech (Rozvody teplé vody pouze v některých sociálních prostorech). Všechny zařizovací předměty jsou odkanalizovány. Odkanalizování je do vnitroareálové kanalizace.

Sociální vybavení je standardní, sestávající z umyvadel, splachovacích WC, pisoárů, sprchových koutů. Ostatní vybavení tvoří mříže na oknech v 1. NP.

Dispoziční řešení:

- 1.PP – sklep (větráný) 436,5 m²
- 1.NP - administrativní prostory, sklady, hygienická zařízení, komunikační prostory, technické místnosti celkem o výměře 528,1 m²
- 2.NP - administrativní prostory, sklady, hygienická zařízení, komunikační prostory, stravovací zařízení celkem o výměře 563 m²
- 3.NP - administrativní prostory, sklady, hygienická zařízení, komunikační prostory, o celkové výměře 575 m²

Prostory dle užívání	Výměra / m ²
Komunikační prostory	377,3
Sklep	424,3
Sklady	26,3
technická místnost	61,8
Hygienická zařízení	163,2
Kanceláře	1028,3
stravovací zařízení	21,4

Celková výměra podlahových ploch v budově činí 2102,6 m².

Celková pronajimatelná plocha je uvažována pouze na prostory kanceláří ve výši 1028,3 m² a příruční sklady v 1 až 3 NP a strav.zařízení o celkové ploše 47,7 m².

Původní objekt byl postaven před cca 100 lety. Na objektu byly v minulosti prováděny pravidelné opravy a dílčí rekonstrukce. V poslední době objekt již není z větší části užíván. Technický stav objektu je zanedbaný. Objekt bude vyžadovat další investice do oprav a rekonstrukce některých konstrukčních prvků, zejména interiéru. Některé prvky krátkodobé životnosti jsou na hranici životnosti (zejména okna).

6. Obsah posudku

- I) **Odhad ceny obvyklé výnosovou metodou**
- II) **Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou**

7. definice a použité metody

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro odhad obvyklé ceny byly použity metoda výnosové hodnoty a metoda srovnávací.

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

METODY OCENĚNÍ

Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitostí.

I. 1) Stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Požadovaná výnosnost byla znalcem určena na základě posouzení základních podnikatelských stránek provozování nemovitosti, expertního odhadu jejího vývoje v budoucnosti a očekávaného vývoje vnějších ekonomických faktorů. Znalec stanovil míru kapitalizace na 7,50 % (nemovitost s rozvojovými možnostmi, víceúčelovost objektu).

Objekt je k datu ocenění částečně pronajat. Znalec porovnal nájemné obsažené v nájemních smlouvách a porovnal ho s obvyklým nájemným v obdobných prostorách. Znalec zjistil, že v okolí se nabízí nebo pronajímají obdobné prostory kancelářské v rozmezí cca 60 až 90,- Kč/m²/rok. Znalec konstatuje, že sjednané nájemné ve výši 1240 a 1620,- Kč/m² dle jeho názoru vzhledem k technickému stavu budovy a zejména stavu interiéru neodpovídá obvyklému nájemnému v místě a čase.

Pro výpočet výnosové hodnoty znalec použil obvyklé nájemné v obdobných prostorách v okolí.

Pro další ocenění znalec uvažuje s obvyklým nájemným za prostory kancelářské (vzhledem k horšímu stavu) ve výši 800,- Kč/m²/rok. Za příruční sklady v nadzemních podlažích a stravovací prostory ve výši 700,- Kč/m²/rok. Dále znalec uvažuje s pronájmem parkovacích míst na pozemku p.č. 961/1 (celkem 15 parkovacích míst, při měsíčním nájmu 600,- Kč/místo, tj. 7200,- Kč/rok za jedno parkovací místo).

Z odhadovaného nájemného znalec odečítá 15% jako ztrátu z nájemného (míra obsazenosti 85%).

Náklady na provoz, údržbu, pojištění, daň a správu znalec odhaduje odborným odhadem ve výši 15% z hrubého příjmu z nájmu, tj. cca 122 900 Kč.

Výpočet výnosové metody:

druh plochy	výměra	nájem	roční výnos
pronajímatelné prostory	(m ²)	Kč/m ² /rok	(Kč/rok)
kancelářské prostory	1028,3	800	822 640,00 Kč
příruční sklady v 1 až 3 NP a strav.zař	47,7	700	33 390,00 Kč
	15	7200	108 000,00 Kč
příjmy			964 030,00 Kč
Obsazenost	15%	ztráta z nájmu	144 604,50 Kč
		odhadovaný nájem	819 425,50 Kč
Náklady spojené s nemovitostí			
náklady na správu, údržbu a provoz	15%	819 425,50 Kč	122 913,83 Kč
celkem			122 913,83 Kč

Čistý výnos nemovitosti (Vo) před zdaněním:	696 511,68 Kč
Roční kapitalizační faktor (R):	0,075
Výnosová hodnota (Hv):	9 286 822,33 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti činí 9 286 822,- Kč.

Výnosová hodnota nemovité věci po zaokrouhlení 9 290 000,- Kč.

I.2) Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

V Ostravě se běžně obchoduje s komerčními nemovitostmi – objekty sloužícími ke kancelářským účelům či poskytování služeb. U nemovitostí uvedeného typu a obdobné velikosti, se přímo v okolí nabízí dostatečný počet srovnatelných nemovitostí. Nabídka převyšuje poptávku. U nemovitých věcí, které dosud nebyly zobchodovány znalec použil redukci na pramen ceny, protože realizované ceny bývají často o 10 – 15% nižší než ceny nabídkové. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Redukci na pramen ceny znalec uplatnil ve výši 15%.

Nemovitosti pro srovnání jsou uvedeny zde:

- 1) Komerční nemovitost Slezská Ostrava, užitná plocha cca 450 m²

Prodej komerční nemovitosti 450 m², Slezská Ostrava

Cena: 7 900 000 Kč (17 555 Kč za m²)

Redukovaná cena: (0,85x): 14 922,- Kč/m²

V Ostravě nabízím na prodej nájemní dům vhodný jako investice.

Strategické vlastnosti nemovitosti na prodej v Ostravě:

- posledních 8 let téměř stoprocentně obsazeno - nájemní smlouvy k nahlédnutí při osobním jednání
- doložitelný roční čistý zisk
- stálí nájemci: Česká pošta + většina nájemníků
- dům po rekonstrukci v roce 2008 - voda v plastu, elektřina v mědi, nové rozvody plynu + kotly, zateplení fasády sever + východ, nová střecha
- celý dům je podsklepený - suché sklepy s možností dalšího využití - momentálně pronajaty jen dvě místnosti
- poklidná lokalita - od roku 2008 žádné poškození domu a okolí vandaly
- žumpa s trativodem - neplatí se stočné
- půda s možností vestavby
- parkování ve dvoře za dálkově ovládanými vraty - 6 míst
- samostatná garáž ve dvoře
- nemovitost je čistá, neváznou na ní žádná věcná břemena ani úvěry

V suterénu: 8 místností včetně plynové kotelny č.1., 2 místnosti pronajaty.

V přízemí: Pošta, obchod a 1 byt 2kk.

1. patro: 3 byty 2kk a 1 garsonka.

2. patro: 1 byt 3+1, 1 byt 3kk + 1 garsonka.


V podkroví: je kotelna č.2 pro 2.patro a další volné prostory pro možnou další dostavbu apod.

Vybavení bytů: 2 byty s lepší výbavou, zbytek průměrně, v koupelnách jsou vany nebo sprchovací kouty, garzonky mají vlastní WC na patře


Celkový pozemek je: zastavěná plocha a nádvoří: 403 + 28 m² + zahrada 431 m² a ostatní plocha 132 m².



2) Administrativní budova, Ostrava-Mar.Hory, užitná plocha 4913 m²

<p>Prodej admin. Budovy, 4913 m², O- . Mar. Hory Cena: 39 000 000 Kč (7 938 Kč za m²) Redukovaná cena: (0,85x): 6 747,- Kč/m²</p> <p>Nabídka koupě administrativního komplexu v ulici Nákladní v Ostravě. Areál administrativního komplexu se skládá z administrativní budovy, budovy jídelny a pozemků s parkovací plochou s kapacitou 200 míst. Administrativní budova prošla kompletní revitalizací a nabízí moderní kancelářské prostory v osmi podlažích s celkovou užitnou plochou 2.878,44 m². V I. NP se nachází recepce, přístup k výtahu a centrálnímu schodišti, příruční sklady a kanceláře. Ve II. až VIII. NP je nacházejí samostatné kanceláře a kancelářské celky, soc. zázemí, včetně sprchy. Kolaudace proběhla v roce 1976. Nosná konstrukce je železobetonový montovaný sloup, stropy jsou montované, obvodové stěny jsou řešeny jako závěsné stěnové panely, stropy s rovným podhledem, střecha plochá s vnitřním odpadem, krytina z asfaltových pásů. Budova bývalé jídelny je třípodlažní bez podsklepení. Kolaudace budovy proběhla v roce 1983. Jedná se o montovaný skelet s opláštěním tvořeným zavěšenými panely, střecha je plochá s vnitřním odpadem. V roce 1998 – 2004 byly provedeny stavební úpravy. Rozsahem úprav bylo zateplení, výměna plastových oken s dítěrným sklem, výměna dlažeb a obkladů soc. zařízení a kuchyňek, výměna podlah, výměna rozvodů elektro, vody a odpadů. Budova je obsluhována centrálním schodištěm a dvěma výtahy (osobním a nákladním). Budova je napojena na elektro, vodovod a kanalizaci. Celková užitná plocha je 2.034,66 m² (každé podlaží má výměru 678,22 m²). V těsném sousedství nemovitosti se nachází nový dálniční přivaděč směřující do centra města a dále frekventovaná čtyřproudá komunikace Mariánskohorská. Poloha nemovitosti zajišťuje velmi dobrou dostupnost jak z dálnice, tak dostupnost v rámci města, včetně obslužnosti MHD.</p>	
--	--

3) Administrativní budova Ostrava-Vítkovice, užitná plocha 1100 m²

<p>Prodej kanceláře 1 100 m² Místecká, Ostrava - Vítkovice Cena: 13 500 000 Kč (12 273 Kč za m²) Redukovaná cena: (0,85x): 10 432,- Kč/m²</p> <p>Budova se nachází v těsné blízkosti Místecké ulice (výborná dostupnost do centra Ostravy cca 3 minuty autem, přímo u domu MHD-bus, tram, Vítkovické vlakové nádraží do 2km). Budova prošla mezi roky 2009-2011 kompletní revitalizací (fasáda, okna, nová kotelna, revitalizace kanceláří) má čtyři nadzemní podlaží. V přízemí se nacházejí výrobní prostory a technické zázemí budovy (kotelna, server a sklady). Hlavní využití budovy jsou kancelářské prostory. Aktuální využití budovy je v současné době 100% (většinou dlouhodobé nájemní smlouvy, fluktuace nájemníků max. 5%/rok). K budově náleží pozemek o celkové výměře 3.000 m² přičemž na části pozemku je vybudováno parkoviště dostačující pro cca 40 automobilů. Pozemek vhodný pro rozšíření výrobních kapacit (v územním plánu - lehký průmysl).</p>	
---	--

4) Administrativní budova Slezská Ostrava, užitná plocha 640 m²

Prodej kanceláře 640 m²Bohumínská, Ostrava - Slezská Ostrava

Cena: 5 600 000 Kč (8 750 Kč za m²)

Redukovaná cena: (0,85x): 7 437,- Kč/m²

Předmětem nabídky je samostatně stojící objekt na frekventované ulici Bohumínská, v těsné blízkosti objektů firem a objektů bytových panelových domů. Na pozemku vlastníka se nachází dostatek parkovacích míst. Možné využití nemovitosti, dle platného územního plánu města Ostravy: Slouží:Občanské vybavenosti většinou vyššího necentrálního charakteru. Funkční využití vhodné: Administrativa; Obchod a služby - velkoplošné obchodní provozy, nákupní střediska, nevýrobní i výrobní služby, opravny, servisy; Ubytování, stravování; Věda, výzkum - laboratoře, zkušebny, dílny, technologický park; Školství (vysoké a střední školy), koleje, internáty; Kultura: zařízení církevní, zábavní, výstavní, volnočasová, technická muzea; Zdravotnictví: nemocnice, polikliniky, zdravotní střediska, hygienické stanice, lázeňské léčebny, odborné léčebné ústavy, ústavy lékařské fakulty; Sociální péče: domovy důchodců, ústavy pro tělesně a duševně postižené, rehabilitační střediska, ubytovny bezdomovců, ubytovny pro migrující a nepřizpůsobivé občany charitativní zařízení. Funkční využití přípustné: Doplnující sportovní a rehabilitační zařízení; Služby návštěvníkům, ubytovaným, pacientům, zaměstnancům; Nerušící drobná výroba; Nezbytná technická vybavenost; Nezbytné dílny a garáže údržby.

Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý

Umístění objektu:Rušná část obce

Plocha zastavěná:308 m² Užitná plocha:640 m²

Plocha podlahová:800 m² Parkování:11



5) Administrativní budova Ostrava – Přívoz, ul. Fügnerova, užitná plocha 561 m²

Prodej kanceláře 561 m², Ostrava - Přívoz

Cena: 4 990 000 Kč (8 895 Kč za m²)

Redukovaná cena: (0,85x): 7 561,- Kč/m²

Zděná administrativní budova ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu s výborným napojením na centrum města a strategické komunikace (městský úsek dálnice). Objekt v řadové zástavbě, původně sloužil k bydlení, po generální rekonstrukci v roce 1998 změna užívání. Budova rohová (do L s vnitřním nádvořím), dvoupodlažní, celopodsklepená, podkroví vhodné pro vestavbu. Střeška sedlová s dvojitou taškou, stropy dřevěné trémové, schody kamenné, omítky štukové, fasáda vápenocementová. Sklepy suché, klenbové, využívány jako provozní a technické zázemí (mj. serverovna a archiv). V rámci rekonstrukce provedeny nové rozvody médií, telefonní a počítačové rozvody, optický kabel, osazeny nové dřevěné dveře a okna, v sociálních zařízeních keramické obklady, vyměněny zařizovací předměty kuchyněk a sociálních zařízení. Ústřední plynové vytápění, obecní vodovod. Parkování možné na přilehlém dlouhodobě pronajatém obecním pozemku (8 míst) a podél místních komunikací.

Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý

Umístění objektu:Klidná část obce Typ domu:Patrový

Podlaží:3 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná:243 m²

Užitná plocha:561 m² Voda:Dálkový vodovod

Topení:Ústřední plynové



6) Administrativní budova Ostrava – Bartovice, ul. Šenovská, užitná plocha 1200 m²

<p>Prodej kanceláře 1200 m², Ostrava - Bartovice Cena: 6 000 000 Kč (5 000 Kč za m²) Redukovaná cena: (0,85x): 4 250,- Kč/m²</p> <p>k prodeji administrativní budovu v Ostravě Bartovicích na ulici Šenovská. Budova o zastavěné ploše 553m². Jedná se o třípodlažní budovu po kompletní rekonstrukci a adaptaci na kancelářské prostory. V prvním a druhém podlaží se na chodbě nachází sociální zařízení a společná kuchyňka. Do kanceláří je vstup z hlavní chodby, podlaží jsou propojena centrálním schodištěm bez výtahu. Budova je po rekonstrukci, nová střecha, elektroinstalace, vodo, topení ústřední plynové, plastová okna. Užitná plocha budovy je 1200m², pozemek o celkové výměře 2800m² včetně zastavěné plochy. Budova je napojena na veškeré inž. sítě, přístup z obecní komunikace</p> <p>Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Umístění objektu:Okraj obce Typ domu:Patrový Podlaží:3 Plocha zastavěná:553 m² Užitná plocha:1200 m² Parkování:20</p>	
--	--

Z výše uvedených nemovitých věcí lze vyvodit, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu běžně obchoduje. Každá uvedená nemovitost je jiná co do umístění, vybavení, velikostí užitných ploch, velikostí pozemku, technickému stavu a stáří, dispozice atd.

Propočtem znalec zjistil, že ceny komerčních prostor se pohybují v rozmezí od cca 4 250,- Kč po 15 000,- Kč za m² užitné plochy.

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na horší stav stavby a další nutné investice, velikost užitných ploch, možné další využití, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou nemovité věci zjištěnou srovnávací metodou ve výši 6 000,- Kč/m² užitné plochy. Za celou výměru podlahových ploch v 1. až 3. NP (1666,1 m²) pak cenu obvyklou odhaduji ve výši (6000 * 1666,1)

9 996 600,- Kč.

Cena nemovitostí zjištěná srovnávací metodou zahrnuje jak cenu staveb, tak i pozemků a příslušenství. (Cena pozemků a příslušenství je zohledněna v ceně za m² užitné plochy).

Cena obvyklá zjištěná srovnávací metodou (zaokrouhleno): 10 000 000,- Kč

II.3) Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) - rekapitulace

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tyto zjištěné hodnoty:

Výnosová hodnota: 9 290 000,- Kč

Srovnávací hodnota: 10 000 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odráží zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup).

V případě oceňované nemovitosti bylo při stanovení ceny obvyklé přihlédnuto k hodnotě zjištěné **výnosovou metodou** a to z toho důvodu, že tato metoda v daném případě nejlépe vyjadřuje hodnotu nemovitosti pro případného zájemce.

Výsledná hodnota = cena obvyklá 9 290 000,- Kč

C. Rekapitulace

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na stav stavby, velikost užitných ploch, možné další využití, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, velikosti pozemku, charakteru nemovité věci, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou nemovitých věcí **pozemku parc.č. 961/9, jehož součástí je stavba č.p. 468, komerční nemovitost(administrativní budova) a spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č. 961/1 vše zapsáno na LV č. 14, pro k.ú. Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město**

ve výši

9 290 000,- Kč

Slovy: devět-milionů-dvě-stě-devadesát-tisíc-korun- českých

V Ostravě, 21. 10. 2016

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3290-602/2016 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: fotodokumentace

Příloha č.1: Fotodokumentace



