

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2442-42/17



o ceně obvyklé nemovitostí – pozemku p.č. 56/1, 56/2 na pozemcích stojí stavba administrativní budovy a garáží č.p. 54, pozemky p.č. 57, 58, 3129/2 a příslušenství

k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, LV 1780

Objednatel posudku: 1. Pohledávková s.r.o.
Bezručova 2246/31a, 749 01, Krnov
IČ: 25841114

Účel posudku: zjištění ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č.257/2004 Sb., podle stavu ke dni 8.6. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
tel.: 737263904

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 13.6. 2017

OBSAH:

I. ÚVOD	3
1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad ceny obvyklé	3
1.2. Základní pojmy	3
1.3. Rozsah znaleckého posudku o ceně obvyklé	4
II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.1. Výchozí data objednatele	4
2.2. Výchozí data vlastníka	4
2.3. Podklady pro zpracování	4
2.4. Posouzení právního stavu	4
III. METODY OCENĚNÍ	5
3.1. Metoda věcné hodnoty	5
3.2. Metoda výnosové hodnoty	5
3.3. Metoda srovnávací	5
IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ	6
4.1. Nález	6
4.2. Výpočet věcné hodnoty	6
4.3. Odhad hodnoty pozemků	8
4.4. Odhad hodnoty výnosovou metodou	10
4.5. Odhad hodnoty srovnávací metodou	12
4.6. Odhad ceny obvyklé	13
V. REKAPITULACE	15
VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA	16
VII. POUŽITÁ LITERATURA	16
VIII. PŘÍLOHY	16

I. ÚVOD

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad ceny obvyklé

- a) Tento materiál je zpracován na základě informací poskytnutých v písemné a ústní formě objednatelem, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Znalecký posudek o ceně obvyklé je zpracován podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Znalecký posudek o ceně obvyklé respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že znalecký posudek o ceně obvyklé zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto znaleckého posudku.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice znaleckého posudku o ceně obvyklé. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Cena reprodukční pořizovací - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - reprodukční cena, snižená o přiměřené opotřebení, případně dále snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věcí.

Výnosová hodnota - je předpokládaná míra finančních výnosů po zdanění, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

Srovnávací hodnota – vyjadřuje hodnotové srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány nebo jsou k datu ocenění nabízeny k prodeji.

Cena obvyklá - je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.3. Rozsah znaleckého posudku o ceně obvyklé

Tento znalecký posudek o ceně obvyklé obsahuje:

- zjištění věcné hodnoty budov a staveb
- zjištění ceny pozemků
- zjištění výnosové hodnoty
- zjištění srovnávací hodnoty
- zjištění ceny obvyklé

II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data objednatele

Obchodní jméno: **1. Pohledávková s.r.o.**
Sídlo: **Bezručova 2246/31a, 749 01, Krnov**
IČ: **25841114**
Právní forma: **společnost s ručením omezeným**

2.2. Výchozí data vlastníka

Obchodní jméno: **LIJA a.s.**
Sídlo: **U Staré pošty 54, 738 01, Frýdek - Místek**
IČ: **47985640**
Právní forma: **akciová společnost**

2.3. Podklady pro zpracování

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.6. 2017
- Kopie katastrální mapy
- Znalecký posudek ze dne 9.10. 2015
- Nájemní smlouvy
- Informace podané zástupcem vlastníka – Ing. Machura a Ing. Javorník
- Místní prohlídka nemovitosti dne 8.6. 2017

2.4. Posouzení právního stavu

Oceňovaná nemovitost – pozemek p.č. 56/1, 56/2, na pozemku stojí stavba administrativní budovy a garáže č.p. 54, pozemky p.č. 57, 58, 3129/2 a příslušenství - se nachází v centru městské části Místek, k.ú. Místek, obec a okres Frýdek-Místek. Objekt č.p. 54 je částečně (35 m²) situován na pozemku p.č. 5219/8 - jiného vlastníka (Statutární město Frýdek-Místek, LV č. 1). Přístup je zajištěn přes p.č. 3129/1, ostatní komunikace, dále přes p.č. 5149 – ostatní komunikace, ul. U Staré pošty - vlastník Statutární město Frýdek-Místek, dále přes p.č. 5245/1 – ostatní komunikace, ul. 8. pěšího pluku, vlastník Statutární město Frýdek-Místek a dále přes p.č. 5175/5 – ostatní komunikace, ul. Hlavní třída – vlastník ČR-Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Přístup ke garážím je zajištěn přes p.č. 5219/9 - ostatní plocha, vlastník Statutární město Frýdek-Místek. Dle územního plánu města Frýdek-Místek se nemovitosti nacházejí ve stabilizované zástavbě - v lokalitě smíšené obytné městské.

Vlastníkem dle výpisu KN je:

vlastník: **LIJA a.s.**
adresa: **U Staré pošty 54, 738 01, Frýdek - Místek**
IČO.: **47985640**

Věcné břemeno: - chůze a jízdy v rozsahu dle geom. plánu č. 4011-26/2012 – povinnost k pozemku p.č. 56/1 – oprávnění pro pozemek p.č. 55.

Zástavní právo: z rozhodnutí správního orgánu – povinnost k pozemku p.č. 3129/2, 56/1, 56/2, 57, 58 a ke stavbě č.p. 54 – oprávnění pro Česká republika, vykonává: Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty: p.č. 3129/2, 56/1, 56/2, 57, 58 a stavba č.p. 54 (zák. č. 182/2006 Sb.).

Nájemní smlouvy: - byly předloženy k nahlédnutí, jsou sjednány převážně na dobu neurčitou, výpovědní lhůta činí 1, 2 a 3 měsíce a dále na dobu určitou s výpovědní lhůtou 2 měsíce.

2.4.1. Rizika

Objekt č.p. 54 je částečně situován na pozemku p.č. 5219/8 - jiného vlastníka, Statutární město Frýdek-Místek, LV č. 1.

III. METODY OCENĚNÍ

3.1. Metoda věcné hodnoty

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena všech stavebních objektů, ke které se připočítá obvyklá cena pozemků tvořících se stavbami funkční celek. Tato metoda byla uplatněna u oceňovaných nemovitostí výpočtem dle metodiky ČSN 734055 a ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku dle ÚRS Praha v CÚ 2015/I. Míra technického opotřebení byla stanovena odborníky z oboru pozemní stavitelství.

3.2. 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.

3.3. 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 pouze orientačně v podobě vyhodnocení aktuálních nabídek regionálních realitních kanceláří, neboť v dané lokalitě nebyl v poslední době realizován prodej obdobné nemovitosti, tj. administrativní budovy srovnatelných parametrů (možnost využití, poloha, velikost, technický stav).

IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ

4.1. Nález

Předmětem ocenění je objekt administrativní budovy a garáží č.p. 54 vč. příslušenství a pozemků, který se nachází u ul. U Staré pošty, k.ú. Místek, obec a okres Frýdek-Místek. Objekt je částečně situován na pozemku p.č. 5219/8 jiného vlastníka – Statutární město Frýdek-Místek, slouží k provozování restaurace a k administrativnímu provozu včetně nezbytného zázemí. Nejbližší okolní zástavbu tvoří Poliklinika Místek, lékárna, penzion Stará pošta, kostel Sv. Jakuba. Inženýrské sítě - veřejný vodovod a kanalizace, plyn a elektro.

a) Specifikace hlavních staveb:

P.č.	Č.parc.	Název
1	56/1, 56/2, 5219/8	Administrativní budova č.p. 54
2a	56/2	Garáže
2b	56/2	Otevřená garáž

b) Pozemky

Pozemky dle výpisu z KN vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Krnov dne 8.6. 2017, k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, LV 1780.

4.2. Výpočet věcné hodnoty

1) Administrativní budova č.p. 54 na p.č. 56/1, 56/2, 5219/8

Dispoziční a konstrukční řešení:

Jde o volně stojící, podsklepený, dvoupodlažní objekt s podkrovím, o půdorysu ve tvaru písmene L. 1.PP – restaurace, bar, salónek, sociální zařízení, šatna zaměstnanců, příruční sklady, kancelář, přípravná, úklidová komora, místnost pro plyn. kotel, strojovna výtahu, nákladní výtah, chodba, schodiště. 1.NP – zádveří, hala, kanceláře, sociální zařízení, schodiště, chodba úklidová komora, rampa-vstup. 2.NP – mezipodesta, schodiště, chodba, hala, kanceláře, sociální zařízení, úklidová komora. Podkroví – schodiště, vstupní hala, chodba, kanceláře, sklady, sociální zařízení, kuchyňka.

Nosná konstrukce zděná, založená na základových pásech, s hydroizolacemi proti zemní vlhkosti vodorovnými i svislými. Střecha sklonitá ve tvaru sedlovém a valbovém s krovem dřevěným, se střešní krytinou z eloxovaného plechu. Oplechování střechy, žlabů, svodů a parapetů z plechu měděného s bleskosvodem. Vnější úprava povrchů vápenná omítka štuková s povrchovou úpravou na bázi umělých hmot. Kolem komínů zatéká. Budova je napojena na přípojky: vodovodní, kanalizační, plynovou, elektro a telefonní.

1.PP – obvodové stěny jsou zděné v tl. 75 cm, příčky jsou převážně zděné, stropy převážně nespalné, klenbové, schodiště se stupni kamennými a betonovými s povrchem keramickým. Podlahy jsou z keramických dlaždic, z PVC a z cementového potěru. Okna jsou dvojitá i zdvojená dřevěná (ve špatném stavu), dveře jsou rámové náplňové jednoduché, vrata jsou z ocelového rámu s plechovou výplní. Vybavení soc. zařízení - WC, pisoáry, umývadla. Vybavení kuchyně - sporáky elektrické a plynové. Vytápění je ústřední, zdrojem je plynový

kotel, radiátory jsou litinové. IS - elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, kanalizace. Zdrojem teplé vody je plynový kotel. Další vybavení klimatizační zařízení.

1.NP – obvodové stěny jsou zděné v tl. 60 cm, příčky jsou převážně zděné, stropy převážně nespalné, železobetonové. Schodiště se stupni kamennými a betonovými s povrchem z keramických dlaždic. Okna jsou dvojitá, dřevěná (některá okna ve špatném stavu), dveře jsou náplňové masivní. Podlahy jsou z keramických dlaždic, z PVC a z lepených kobercových krytin. Vybavení soc. zařízení - WC, pisoáry, umývadla. Vytápění je ústřední, zdrojem je plynový kotel, radiátory jsou litinové. IS - elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, kanalizace. Zdrojem teplé vody je plynový kotel.

2.NP – obvodové stěny jsou zděné v tl. 45 cm, příčky převážně sádkartonové, stropy převážně spalné, podlahy z keramických dlaždic, z PVC, z lepených kobercových krytin. Okna dvojitá, dřevěná, dveře jsou rámové náplňové masivní. Vybavení soc. zařízení - WC, pisoáry, umývadla. Vytápění je ústřední, zdrojem je plynový kotel, radiátory jsou litinové. IS - elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, kanalizace. Zdrojem teplé vody je plynový kotel.

Podkroví – obvodové stěny jsou zděné v tl. 45 cm, příčky převážně sádkartonové, stropy převážně spalné, podlahy z keramických dlaždic, PVC, lepených kobercových krytin. Okna zdvojená, dřevěná, dveře jsou rámové náplňové masivní. Vybavení soc. zařízení - WC, pisoáry, umývadla. Vytápění je ústřední, zdrojem je plynový kotel (nefunkční), radiátory jsou litinové. IS - elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, kanalizace. Zdrojem teplé vody je plynový kotel. Další vybavení klimatizační zařízení.

Stavba byla postavena a dána do užívání v roce 1880, celková životnost po zohlednění rekonstrukcí byla stanovena na 200 let. V roce byla opravena střecha vč. střešních oken, náklad činil cca 1 mil. Kč, v roce 2008 byla provedena oprava fasády, náklad činil cca 1,2 mil. Kč.

Obestavěný prostor:

1.PP:	$(13,2*6,2)+(17,05*8,650)+(1,8*3,5)+(3,7*2,1)+(6,25*16,4)+$ $(14,55*7,15)+(6,1*2,95)+(9,05*5,85)*3,1$	=	1 614,66 m ³
1.NP:	$(13,2*6,2)+(17,05*8,650)+(1,8*3,5)+(3,7*2,1)+(6,25*16,4)+$ $(14,55*7,15)+(6,1*2,95)+(9,05*5,85)*4,2$	=	2 187,61 m ³
2.NP:	$(13,2*6,2)+(17,05*8,650)+(1,8*3,5)+(3,7*2,1)+(6,25*16,4)+$ $(14,55*7,15)+(6,1*2,95)+(9,05*5,85)*4,1$	=	2 135,52 m ³
Podkroví:	$(13,2*6,2)+(17,05*8,650)+(1,8*3,5)+(3,7*2,1)+(6,25*16,4)+$ $(14,55*7,15)+(6,1*2,95)*4,6$	=	2 152,43 m ³
Celkem			8 090,22 m³

Stáří:

137 let

Obestavěný prostor:

8 090 m³

Cena dle ÚRS 2015/I:

4 900,- Kč/m³

Míra opotřebení (kvadratická metoda):

47 % = koef. 0,53

2) Garáže č.p. 54 na p.č. 56/2

Dispoziční a konstrukční řešení:

Jde o jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu, slouží jako garáže

Nosná konstrukce je zděná, založená na základových pásech, Střecha je plochá, krytina plechová. Vnější úprava povrchů vápenná omítka štuková.. Napojení na přípojky – elektro.

Stavba byla postavena a dána do užívání v roce 1914, rekonstrukce proběhla v roce 1996, celková životnost je stanovena na 150 let.

Obestavěný prostor:

1.NP 9,8*5,6*5,5 = 301,84 m³

Stáří: 103 let
 Obestavěný prostor: 302 m³
 Cena dle ÚRS 2015/I: 3 760,- Kč/m³
 Míra opotřebení (kvadratická metoda): 47 % = koef. 0,53

3) Otevřená garáž č.p. 54 na p.č. 56/2

Dispoziční a konstrukční řešení:

Objekt navazuje na uzavřené garáže. Je zděný s pultovou střechou nepravidelného lichoběžníkového půdorysu. Obvodové zdivo je cihelné tl. 45 cm, fasáda vápenná štuková. Střecha je dřevěný krov sazený na ocelových nosnících, krytina plechová. Podlaha je betonová dlažba. IS – elektro.

Stavba byla postavena a dána do užívání v roce 1996, celková životnost je stanovena na 50 let.

Obestavěný prostor:
 1.NP 76,72*5,5 = 421,96 m³

Stáří: 21 let
 Obestavěný prostor: 422 m³
 Cena dle ÚRS 2015/I: 2 200,- Kč/m³
 Míra opotřebení (lineární metoda): 38 % = koef. 0,62

Přehledná tabulka výpočtu věcné hodnoty:

P.č.	Č.parc.	Název	Rok	S	DŽ	Ž	Mto	Koef	OP (m3)	JC (Kč/m3)	Rc (Kč)	Rc (Kč)	ČRc (Kč)	ČRc (Kč)
1	56/1, 56/2, 5219/8	Administrativní budova č.p. 54	1880	137	63	200	0,47	0,53	8.090	4.900	39.641.000	39.641.000	21.041.442,80	21.041.000
2a	56/2	Garáže	1914	103	47	150	0,47	0,53	302	3.760	1.135.520	1.136.000	620.675,23	621.000
2b	56/2	Otevřená garáž	1996	21	29	50	0,38	0,62	422	2.200	928.400	928.000	575.608,00	576.000
Celkem											41.704.920	41.705.000	22.237.726	22.238.000

4.3. Odhad hodnoty pozemků

Oceňované pozemky se nacházejí v centru městské části Místek, obec Frýdek-Místek, k.ú. Místek. Přístup je zajištěn přes p.č. 3129/1, ostatní komunikace, dále přes p.č. 5149 – ostatní komunikace, ul. U Staré pošty - vlastník Statutární město Frýdek-Místek, dále přes p.č. 5245/1 – ostatní komunikace, ul. 8. pěšího pluku, vlastník Statutární město Frýdek-Místek a dále přes p.č. 5175/5 – ostatní komunikace, ul. Hlavní třída – vlastník ČR-Ředitelství silnic a dálnic ČR. Pozemky jsou napojeny na tyto inženýrské sítě – elektro, plyn, voda a kanalizace. Tržní hodnota pozemků je stanovena **srovnávací metodou**. Při určení hodnoty pomocí srovnávací metody se vychází ze skutečné ceny pozemků realizované na trhu nemovitostí. Ceny stavebních pozemků se pohybují ve výši 1 423,- Kč/m², 1 035,- Kč/m², 1 276,- Kč/m².

Pro porovnání byly vybrány pozemky z internetové nabídky realitních kanceláří: (www.sreality.cz).

1. Jde o pozemek ke komerční výstavbě o výměře 3 474 m² v lukrativní části města Frýdek-Místek, ul. Potoční. Pozemek je celoročně velmi dobře dostupný. Sítě na hranici pozemku. Dle územního plánu může být na tomto pozemku vystavěna komerční nemovitost pro drobnou a řemeslnou výrobu, velkoobchody, sklady, technické služby, stavby sportovních a tělovýchovných zařízení, autobazary, čerpací stanice, stavby a zařízení veřejných prostranství atd. Cena 1 423,- Kč/m².
2. Jde o stavební pozemek ve Frýdku Místku - Lysůvky. Vhodný ke komerčním účelům nebo k výstavbě rodinného domu. Výměra 2 738 m². Cena 1 035,- Kč/m².
3. Jde o stavební pozemek s příslušenstvím, projektem a povoleným územním rozhodnutím od stavebního úřadu na výstavbu garáží a kavárny v lukrativní části ve Frýdku-Místku na Riviéře. Elektřina, dálkové topení a kanalizace jsou zde zavedeny. Pozemek tvoří z větší části zpevněná plocha, Výměra 4 312 m². Cena 1 276,- Kč/m².

Po porovnání lze konstatovat, že pozemky jsou situovány v horší lokalitě, jsou hůře zasíťovány, odlišné výměry.

Oceňované pozemky byly, vzhledem k situování v centru města odhadnuty v ceně 1 500,- Kč/m².

P.č.	Č.parc.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
1	56/1	zastavěná plocha a nádvoří/jiná st.	722	1.500	1.083.000
2	56/2	zastavěná plocha a nádvoří/jiná st.	187	1.500	280.500
3	57	zahradka	115	1.500	172.500
4	58	zahradka	203	1.500	304.500
5	3129/2	ostatní plocha	9	1.500	13.500
Celkem			1.236		1.854.000

Zaokrouhleno na 1 850 000,- Kč

Tržní cena pozemků	1 850 000,- Kč
---------------------------	-----------------------

Rekapitulace věcné hodnoty:

Budovy a stavby celkem:

Věcná hodnota stavby výchozí	41 710 000,- Kč
Věcná hodnota stavby stávající	22 240 000,- Kč

Pozemky:

Cena obvyklá pozemků	1 850 000,- Kč
-----------------------------	-----------------------

Celkem:

Věcná hodnota stávající	24 090 000,- Kč
--------------------------------	------------------------

4.4. Odhad hodnoty výnosovou metodou

Výnosová hodnota je obecně dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí. Výpočet tržeb z nájemného a následný zisk z tržeb je obvykle stanovován z celkových příjmů dosahovaných z předpokládaného nájemného.

4.4.1. Výpočet tržeb z nájemného

V oceňovaném objektu jsou v případě pronájmu k dispozici prostory restaurace o výměře 215 m², skladové plochy o výměře 102 m², kanceláře o výměře 812 m², parkování v otevřené garáži o výměře 59 m² a venkovní zpevněné plochy o výměře 250 m².

Pro odhad výše částky za pronájem byly vyhledány nabídky k pronájmu na internetu.

- 1) Ve Frýdku-Místku, ul. Pionýrů je nabízen pronájem samostatné, zrekonstruované kanceláře v cihlovém objektu. Sociální zázemí je vlastní. Parkování je možné přímo u budovy. Výměra 50 m², cena pronájmu 4 167,- Kč/měs, tj. 1 000,- Kč/m²/rok.
- 2) Ve Frýdku-Místku, ul. J.V. Sládka je nabízen pronájem kanceláře, která se nachází ve 3 patře cihlového domu. Dispozice – 2 kanceláře, vybavená kuchyň, koupelna a WC. Topení – lokální plynové. Výměra 95 m², cena pronájmu 10 500,- Kč/měs, tj. 1 326,- Kč/m²/rok.
- 3) Ve Frýdku-Místku, Nám. Svobody je nabízen pronájem komerčních prostor, které jsou situovány v prvním patře cihlové budovy. Dispozice - recepce, dvě propojené místnosti, samostatná místnost, kuchyňka, sociální zázemí a sklad. Výměra 120 m², cena pronájmu 11 900,- Kč/měs, tj. 1 190,- Kč/m²/rok.
- 4) Ve Frýdku-Místku je nabízen pronájem kancelářských prostor o celkové výměře 40 m², které se nacházejí v 1.NP cihlového objektu. Topení – lokální elektrické. Výměra 40 m², cena pronájmu 5 000,- Kč/měs, tj. 1 500,- Kč/m²/rok.
- 5) Ve Frýdku-Místku, ul. Pionýrů je nabízen pronájem skladových prostor v cihlovém objektu. Sociální zázemí, šatny, kanceláře jsou k dispozici. Nebytový prostor má samostatné připojení a měření elektro, vytápění plynem. Výměra 160 m², cena pronájmu 12 000,- Kč/měs, tj. 900,- Kč/m²/rok.
- 6) Ve Frýdku-Místku je nabízen pronájem komerčních prostor o velikosti 90 m² s kanceláří a vlastním WC. Možnost využití pro účely skladu i drobné výroby. Cena pronájmu 6 300,- Kč/měs, tj. 840,- Kč/m²/rok

Pro výpočet výnosové hodnoty odhadujeme nájemné na základě uzavřených a předložených nájemních smluv, pro ostatní prostory na základě analýzy trhu ve výši 1 300,- Kč/m²/rok (kanceláře), 800,- Kč/m²/rok (sklady), 500,- Kč/m²/rok (otevřené garáže-parkování) a 50,- Kč/m²/rok (zpevněné plochy), roční obsazenost objektu uvažujeme na základě principu opatrnosti ve výši 90% (85% u volných ploch) a ve výši 80% u zpevněných ploch.

Využitelnost ploch	nájemce	Užitná plocha	Jednotková cena pronájmu	Potencionální hrubý příjem	Neobsazenost a ztráty	Hrubý příjem
1.PP - restaurace	Kitchen de Luxe	214,45	1 958	419 893	15%	356 909
1.PP - sklad	Lija a.s.	25,00	800	20 000	15%	17 000
1.PP - sklad, garáž	Nevi	30,00	800	24 000	15%	20 400
1.NP - kanceláře	Dagmar Matějčková	25,14	3 187	80 121	15%	68 103
1.NP - kanceláře	Dagmar Matějčková	16,70	2 096	35 003	15%	29 753
1.NP - kanceláře	Ing. Stanislav Kroča	32,67	1 728	56 454	15%	47 986
1.NP - kanceláře	Rev.bratrská pojišťovna	94,35	2 200	207 570	15%	176 435
1.NP - kanceláře	Lija a.s.	25,00	1 300	32 500	15%	27 625
1.NP - kanceláře	volná plocha	75,00	1 300	97 500	15%	82 875
2.NP - kanceláře	Iva Opělová	26,95	1 558	41 988	15%	35 690
2.NP - kanceláře	Mgr. Šárka Otípková	94,99	1 263	119 972	15%	101 977
2.NP - kanceláře	Nevi	45,61	1 316	60 023	15%	51 019
2.NP - kanceláře	Pavína Žídková	16,50	1 394	23 001	15%	19 551
2.NP - kanceláře	Nevi	16,96	1 132	19 199	15%	16 319
2.NP - kanceláře	Nevi	18,43	1 042	19 204	15%	16 323
2.NP - kanceláře	Lija a.s.	30,00	1 500	45 000	15%	38 250
2.NP - kanceláře	volná plocha	28,55	1 300	37 115	15%	31 548
Podkroví - kanceláře	Lija a.s.	265,00	1 300	344 500	15%	292 825
sklad		47,00	800	37 600	15%	31 960
parkování		58,70	500	29 350	15%	24 948
venkovní zpevněné plochy		250,00	50	12 500	30%	8 750
		1 187,00				1 496 244

Výsledná roční tržba z pronájmu představuje částku 1 496 244,- Kč.

4.4.2. Výpočet zisku z tržeb

Daň z nemovitostí a pojistné byly stanoveny dle údajů vlastníka.

Provozní náklady					nájemné za pozemek	Roční výnos
daň z nemovitostí	pojistné	amortizace	údržba a náklady na správu	údržba a náklady na správu		
21 246	69 785	77 833	90 000	4 200	1 233 180	

Oceňovaná stavba administrativní budovy a garáží č.p. 54 v k.ú. Místek je schopna generovat roční zisk z nájemného ve výši 1 233 180,- Kč za rok.

4.4.3. Odhad procenta kapitalizace

Celková míra kapitalizace je složená z míry ekonomické výnosnosti a míry rizika a je odhadována na úrovni 10,0 %. Míra rizika pokrývá systematická a specifická rizika nemovitosti, která jsou v tomto případě hodnocena jako přiměřená a to vzhledem k dobré poloze a charakteru nemovitosti a možnostem jejího pronájmu.

Kapitalizační sazba pro výpočet tržní hodnoty administrativní budovy a garáží č.p. 54 v k.ú. Místek výnosovou metodou kapitalizace zisku, činí @ 10,0 %.

4.4.4. Hodnota stanovená výnosovou metodou

$$VH = \frac{\text{zisk z nájmu (před zd.)}}{\text{kapitalizace}} = \frac{1\,233\,180}{0,10} = 12\,331\,800,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno na 12 330 000,- Kč.

Výnosová hodnota	12 330 000,- Kč
-------------------------	------------------------

4.5. Odhad hodnoty srovnávací metodou

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Cena obvyklá nemovitosti srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

1) Komerční objekt , obec Frýdek-Místek, ul. Radniční



Jde o cihlový, částečně podsklepený, třípodlažní objekt z r. 1902, kompletně rekonstruovaný v roce 1994. Dispozice: 1.PP–zázemí banky, sklady, 1.NP–obchodní plochy, kanceláře, WC, kuchyňka, šatna, 2.NP–kanceláře, WC, sprcha, šatna, kuchyňka, 3.NP–kanceláře, kuchyňka, WC, serverovna, kotelna, archiv. IS – voda, kanalizace, elektro, plyn, topení – ústřední plynové (rekuperace vzduchu). Další vybavení – telefon, EPS, EZS, datová síť. ZP 258 m², UŽP 800 m², cena 12 500 000,- Kč.

2) Komerční objekt, obec Třinec, Míru



Jde o cihlový, třípodlažní objekt, který byl kolaudován v roce 2013. Dispozice – v 1.NP prodejna, sklad, ostatní podlaží kanceláře, technické zázemí, sociální zázemí. V objektu kvalitní dveře a plastová okna, zateplení. IS – voda, kanalizace, elektro, topení ústřední dálkové. Parkování zajištěno u objektu Užitná plocha 560 m². Cena 22 000 000,- Kč.

3) Komerční objekt, obec Třinec-Staré město, ul. Poštovní



Jde o cihlový, podsklepený, dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou. Dispozice: 1.NP - prodejna, 2.NP - 5 místností. Sociální zařízení na chodbě. Topení – lokální elektrické, IS – voda, kanalizace, elektro. Parkování je zajištěno ve dvoře. Výměra 400 m², cena 5 900 000,- Kč.

Po posouzení výše uvedených nabídek především z hlediska lokality, způsobu a možnosti využití byly pro orientační výpočet srovnávací hodnoty jejich parametry porovnány s oceňovanou nemovitostí a vyhodnoceny v následující přehledné tabulce:

	Oceňov. Frýdek - Místek	Srovnáv. Frýdek - Místek	Srovnáv. Třinec	Srovnáv. Třinec
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
Prodejní cena celkem [Kč]		12 500 000	22 000 000	5 900 000
Plocha pozemku [m ²]	1 236			
Prodejní cena budovy [Kč]		12 500 000	22 000 000	5 900 000
Podlahová plocha [m ²]	1 187	800	560	400
Jednotková cena [Kč/m ²]		15 625	39 286	14 750
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Datum prodeje	.....	čvn.17	čvn.17	čvn.17
<i>Korekce pro datum prodeje</i>	.....	1,00	1,00	1,00
<i>Korekce nabídkové ceny</i>	.....	0,80	0,80	0,80
FYZICKÉ ASPEKTY				
Technický stav objektu	.....	lepší	lepší	horší
Funkční využití nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.
Další rozvoj nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.
Lokalita/přístupnost	.....	srov.	horší	horší
Vzhled a atraktivita objektu	.....	srov.	lepší	horší
Velikost	.....	menší	menší	menší
Jednotková cena po adjustaci	10 826	9 563	13 524	9 392
Hodnota objektu	12 850 580			

Zaokrouhleno na 12 850 000,- Kč.

Srovnávací hodnota	12 850 000,- Kč
---------------------------	------------------------

4.6. Odhad ceny obvyklé

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

věcná hodnota	24 090 000,- Kč
výnosová hodnota	12 330 000,- Kč
srovnávací hodnota	12 850 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při odhadu ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

V případě oceňované nemovitosti bylo při odhadu ceny obvyklé přihlédnuto k výnosové i srovnávací hodnotě.

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru městské části Místek, k.ú. Místek, obec a okres Frýdek-Místek. Výhodou nemovitosti je umístění v centru města a dispoziční řešení.

Pozitivně ovlivňuje tržní hodnotu skutečnost, že jde o vhodně situovaný objekt v centru města – v blízkosti rychlostní komunikace Ostrava – Frýdek Místek a rovněž možnost parkování na vlastním pozemku.

Silné stránky:

- Výborná lokalita (centrum obce)
- Dobrá dostupnost k rychlostní komunikaci Ostrava – Frýdek-Místek (přes ul. Ostravská)
- Dispoziční řešení – restaurace, kanceláře, sklady a zázemí
- Technický stav (stavba po rekonstrukci)

Slabé stránky:

- Chybějící samostatný přístup do některých místností
- Technické závady způsobené nepravidelnou údržbou (zatékání u komínů, některá okna ve špatném stavu, nefunkční ventily na některých radiátorech v 1.NP, plynový kotel v podkroví je mimo provoz)
- Objekt situován částečně (35 m²) na pozemku jiného vlastníka

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:

Obvyklá cena nemovitosti (tržní hodnota) – pozemku p.č. 56/1, 56/2 na pozemku stojí stavba administrativní budovy a garáže č.p. 54, pozemky p.č. 57, 58, 3129/2 a příslušenství, k.ú. Místek, obec a okres Frýdek-Místek, LV 1780, je odhadnuta ke dni 8.6. 2017. **Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (technický stav nemovitosti, její velikost, poloha, umístění, apod.), odhaduji cenu obvyklou ve výši 12 500 tis. Kč**

Cena obvyklá stávající – tržní hodnota	12 500 000,- Kč
---	------------------------

V. REKAPITULACE

Nemovitost: Pozemek p.č. 56/1, 56/2, na pozemku stojí stavba administrativní budovy a garáže č.p. 54, pozemky p.č. 57, 58, 3129/2 a příslušenství, k.ú. Místek, obec a okres Frýdek-Místek.

Vlastník: LIJA a.s.
Sídlo: U Staré pošty 54, 738 01, Frýdek-Místek
List vlastnictví: 1780

1. Věcná hodnota nemovitostí – hlavních staveb (tech. cena)	celkem	22 240 000,- Kč
---	---------------	------------------------

2. Reprodukční cena (nová hodnota) cena pouze hlavních staveb bez odpočtu opotřebení (cena pro účely pojištění)	celkem	41 710 000,- Kč
---	---------------	------------------------

Opotřebení hlavních staveb (%)	38/47 %
---------------------------------------	----------------

3. Výnosová hodnota nemovitosti	celkem	12 330 000,- Kč
--	---------------	------------------------

4. Srovnávací hodnota nemovitosti	celkem	12 850 000,- Kč
--	---------------	------------------------

5. Odhad obvyklé ceny pozemku 1 500,- Kč/m ²	celkem	1 850 000,- Kč
--	---------------	-----------------------

Závěr znalce:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitostí odhaduji obvyklou cenu nemovitostí následovně:

obvyklá cena – k datu ocenění	12 500 000,- Kč
--------------------------------------	------------------------

(slovy: dvanáct miliónů pět set tisíc korun českých)

Ve Vsetíně dne 13.6. 2017

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01, Vsetín

VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2442-42/17 znaleckého deníku.

VII. POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Ross, F.W. - Brachmann, R. - Holzner, P.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, 1993
- [2] Bradáč, A. - Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., Praha 1996
- [3] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
- [4] Drožen, F. - Ryska, J. - Vacek, A. a kol.: Oceňování majetku, VŠE Praha, Praha 1997
- [5] Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, IV. přepracované a doplněné vydání, CERM, s.r.o., Brno 1998
- [6] Jokl, M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, IOM VŠE Praha, Praha 1999
- [7] Jokl, M.V. - Jokl, M.P. - Jokl, D.J. a kol. : Oceňování nemovitostí, Verlag Dashofer, Praha 1999
- [8] Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress Praha 2012
- [9] Ort, P.: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Leges Praha 2013

VIII. PŘÍLOHY

<i>příloha č. 1</i> -	<i>výpis z katastru nemovitostí</i>
<i>příloha č. 2</i> -	<i>kopie katastrální mapy</i>
<i>příloha č. 3</i> -	<i>fotodokumentace</i>
<i>příloha č. 4</i> -	<i>orientační mapka</i>