

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 2524/131/2017

O obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1071/21 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 2946, ubytovací zařízení vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 29.8.2017 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 31.8.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 1071/21 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 2946, ubytovací zařízení vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která 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 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 kupní 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečněných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 443/2016 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, tak i srovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Ubytovací zařízení
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 2946 703 00 Ostrava
LV:	14
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Vítkovice
Počet obyvatel:	292 681

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.8.2017 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku - p. Karasové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 29.8.2017 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 14;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od zástupce objednatele posudku - p. Karasové při místním šetření;
- skutečnosti zjištěné na místě.

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 1071/21 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 2946, ubytovací zařízení vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14.

Oceňovaná nemovitost - se nachází v zastavěné části města Ostrava, část Vítkovice, při ul. Ruská, v průmyslovém areálu "Dolní oblast Vítkovice". Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je zajištěn přes zpevněné asfaltové vnitro-areálové komunikace. Vlastní přístup do areálu je zajištěn z ul. Ruská, případně Místecká. Vnitro-areálové přístupové komunikace jsou ve vlastnictví Vítkovice a.s. Centrum města je od oceňované nemovitosti vzdáleno cca 5 minut jízdy autem, nebo 3 zastávky jízdy tramvají s výstupem na nedaleké zastávce Vítkovice Vysoké pece.

Objekt Vítkovice, č.p. 2946, ubytovací zařízení - součást pozemku parc.č. 1071/21 - jedná se o objekt s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažími, zastřešení je plochou střechou. Objekt má obdélníkový půdorys o rozměrech cca 66x10m s jednopodlažním vstupem s recepcí o rozměrech cca 12x5m. Dle získaných informací byl objekt původně postaven v roce 1963 jako administrativní objekt. V roce 2012 byla provedena celková rekonstrukce objektu, vč. provedení změny užívání na ubytovací zařízení. Dispozičně je objekt řešen celkem 74-mi dvoulůžkovými pokoji - všechny pokoje mají vlastní sociální zařízení. Na patře je vždy společná kuchyňka. V rámci rekonstrukce byly provedeny kompletní výměny všech vnitřních instalací (elektro, voda, odpady), provedeno nové ústřední vytápění, vč. výměňkové stanice v 1.PP, dále oprava vnitřních omítek, SDK nebo kazetové snížené podhledy, výměna oken a vnitřních dveří, výměna podlahových krytin, nově provedeny sociální zařízení (obklady, dlažby, sanita), nové kuchyňské linky, nový výtah, provedeno celkové vnější zateplení, výměna střešní krytina a klempířských prvků. Objekt je vybaven elektrickým zabezpečovacím zařízením (EZZ), elektrickým požárním zabezpečením (EPS) s napojením na ústřednu HZS, kamerovým systémem ve společných prostorách, wifi. Objekt je napojena na vnitro-areálové inženýrské - elektro, vodu a kanalizaci a centrální zásobování teplem z horkovodu. Stavebně-technický stav ubytovny je velmi dobrý. V části 1.PP objektu se nachází původní kryt CO. Celková zastavěná plocha objektu je cca 730m². Celková podlahová plocha objektu je 3222,28m², podlahová plocha nadzemních podlaží je 2666,69m².

Základy objektu jsou betonové, svislý nosný systém je tvořen ŽB monolitickým skeletem s cihelnou dozdvívkou, stropy jsou betonové s rovnými podhledy, schody jsou teracové, střecha je plochá, krytina živičná, klempířské prvky z Pz plechu, vnější omítky tenkovrstvé na zateplení, vnitřní hladké, okna hliníková s izol. zasklením, dveře dřevěné do kovové zárubně, podlahy betonové s koberci, PVC, ker.dlažby nebo lité teraco, v objektu je výtah, elektroinstalace je světelná a motorová, rozvody vody v plastu studené a teplé, kanalizace svedena ze soc. zařízení a kuchyní, soc. zařízení jsou běžně vybavena (obklady, dlažby, sanita), vytápění je ústřední napojené na výměník dálkového rozvodu tepla, v kuchyních jsou kuch. linky.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1071/21 - je téměř zcela zastavěn stavbou č.p. 2946. Pozemek se nachází ve skupě parcel, kterým je dle platné cenové mapy města Ostravy přiřazena cena 800,- Kč/m².

Rekapitulace ploch:

celková plocha pozemků 689m²;

celková podlahová plocha objektu: 3222,28m², z toho:

- 2666,69m² jsou nadzemních podlaží (bez sklepů);

6. Obsah znaleckého posudku

1. Objekt Vítkovice č.p. 2946, ubytovací zařízení - součást pozemku parc.č. 1071/21
2. Pozemek parc.č. 1071/21

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Administrativní cena dle platného cenového předpisu

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,702}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,667}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,667}$$

1. Objekt Vítkovice č.p. 2946, ubytovací zařízení - součást pozemku parc.č. 1071/21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	65,88*10,1	=	665,39
1.NP	65,88*10,1+12,31*5,23	=	729,77
2.NP	65,88*10,1	=	665,39
3.NP	65,88*10,1	=	665,39
4.NP	65,88*10,1	=	665,39
5.NP	65,88*10,1	=	665,39

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	665,39 m ²	3,17 m	2 109,29
1.NP	729,77 m ²	3,60 m	2 627,17

2.NP	665,39 m ²	3,60 m	2 395,40
3.NP	665,39 m ²	3,60 m	2 395,40
4.NP	665,39 m ²	3,60 m	2 395,40
5.NP	665,39 m ²	3,60 m	2 395,40
Součet	4 056,72 m²		14 318,06

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $14\,318,06 / 4\,056,72 = 3,53$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $4\,056,72 / 6 = 676,12$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.PP	$(65,88*10,1)*(3,17)$	=	2 109,28 m ³
1.NP	$(65,88*10,1+12,31*5,23)*(3,60)$	=	2 627,17 m ³
2.NP	$(65,88*10,1)*(3,60)$	=	2 395,40 m ³
3.NP	$(65,88*10,1)*(3,60)$	=	2 395,40 m ³
4.NP	$(65,88*10,1)*(3,60)$	=	2 395,40 m ³
5.NP	$(65,88*10,1)*(3,60)$	=	2 395,40 m ³
zastřešení	$(65,88*10,1)*(0,37/2)$	=	123,10 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 109,28 m ³
1.NP	NP	2 627,17 m ³
2.NP	NP	2 395,40 m ³
3.NP	NP	2 395,40 m ³
4.NP	NP	2 395,40 m ³
5.NP	NP	2 395,40 m ³
zastřešení	Z	123,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		14 441,15 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10

10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9298
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8949
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 269,74

Plná cena: 14 441,15 m³ * 5 269,74 Kč/m³ = **76 101 105,80 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 54 roků		
Opotřebení: 25,000 %	-	19 025 276,45 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	57 075 829,35 Kč
Koeficient pp	*	0,667
Cena stavby CS	=	38 069 578,18 Kč

Objekt Vítkovice č.p. 2946, ubytovací zařízení - součást pozemku parc.č. 1071/21 - zjištěná cena = **38 069 578,18 Kč**

2. Pozemek parc.č. 1071/21

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1071/21	689,00	800,00	551 200,-
Cenová mapa - celkem		689,00		551 200,-

Pozemek parc.č. 1071/21 - zjištěná cena = 551 200,- Kč

Rekapitulace administrativního ocenění

1. Objekt Vítkovice č.p. 2946, ubytovací zařízení - součást pozemku parc.č. 1071/21 38 069 578,20 Kč
2. Pozemek parc.č. 1071/21 551 200,- Kč

Výsledná cena - celkem: 38 620 778,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 38 620 780,- Kč

2) Výnosová hodnota

Dispozičně je objekt řešen celkem 74-mi dvoulůžkovými pokoji - všechny pokoje mají vlastní sociální zařízení. Celkem $74 \times 2 = 148$ lůžek. Dle sdělení je stanovená cena za ubytování rozdělena pro dlouhodobě ubytování ve výši 152,- Kč/noc/lůžko a 400,- Kč/noc/lůžko pro krátkodobé ubytování. Výše ceny za ubytování odpovídá vzhledem k umístění a stavu oceňované nemovitosti obvyklým cenám na trhu.

č.	plocha - účel	Cena za ubytování Kč/den/lůžko	Počet lůžek	nájem [Kč/den]
1	Cena dlouhodobého ubytování	152,-	78ks	11 856,-
	Obsazenost (70%)			8 299,-
2	Cena krátkodobého ubytování	400,-	70ks	28 000,-
	Obsazenost (20%)			5 600,-
	Celkový nájem za den			13 899,-
	Celkový nájem za rok (365 dnů)			5 073 135,-
Hrubý výnos za rok celkem:				5 073 135,-

Roční výdaje celkem (40%):	2 029 254,- Kč
Čistý výnos za rok celkem:	3 043 881,- Kč
Uvažovaná míra kapitalizace:	10,00 %
VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM:	30 438 810,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

30.440.000,- Kč

3) Srovnávací hodnota

1. srovnatelná nemovitost



Obvyklá cena ul. Vítkovická, Ostrava - Budova se 4-mi nadzemními podlažími, nepodsklepená, v 1.NP budovy se nachází výhradně obchodní prostory, 2- 4.NP slouží jako kancelářský komplex. V roce 2007 proběhla na objektu kompletní rekonstrukce. Konstrukčně se jedná o železobetonový skelet s cihelnými vyzdívkami, plochá střecha, okna plastová, vnitřní dveře dřevěné, venkovní dveře a výkladce plastové. Povrchy podlah podle užití místností. V obchodních prostorách je instalována klimatizace, v kancelářích klimatizace z části – podle požadavků podnájemníků. V objektu kompletní inženýrské sítě mimo plynu (elektro, voda, kanalizace). Vytápění objektu je dálkové. V objektu je instalován osobní výtah-nosnost 320 kg, objekt je střežen kamerovým systémem a bezpečnostní službou.

Zastavěná plocha: 2450m², obestavěný prostor 14321m³; podlahová plocha 2417m², plocha pozemků: 3524m².

Obvyklá cena 05/2016: 35.000.000,- Kč (14.481,- Kč/m² podlahové plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); srovnatelný technický stav objektu (srovnatelný rozsah rekonstrukcí); větší plocha pozemků - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 13.033,- Kč/m² podlahové plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce ul. Lidická, Ostrava-Vítkovice - hotel s restaurací - nemovitost s vlastním uzavřeným parkovištěm. Jedná se o 2 spojené budovy. 5-ti podlažní budova (sklep, 3.nadzemní podlaží a obytné podkroví) a 3 podlažní budova (sklep, přízemí a půda). Nemovitost momentálně tvoří zařízená hotelová část, recepce, hala, zázemí a dále 2 obchodní přízemní prostory. Velmi dobrý technický stav po rekonstrukcích z let 2010 až 2012.

Zastavěná plocha: 480m², podlahová plocha 1075m², pozemky 650m².

Nabídková cena RK: 15.000.000,- Kč (13.953,- Kč/m² podlahové plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě (srovnatelná část města Ostravy); srovnatelný technický stav objektu (srovnatelný rozsah rekonstrukcí); srovnatelná plocha pozemků, menší objekt s výrazně menší podlahovou plochou - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85, realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 11.267,- Kč/m² podlahové plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realitní inzerce - nabídka prodeje hotelu Piast v Českém Těšíně, ul. Nádražní. Hotel je podsklepen, v přízemí se nachází nově zrekonstruovaná restaurace o výměře 320 m², s velkou kuchyní, nová recepce, sázková kancelář Tipsport, obchod se zmrzlinou a velký taneční sál o výměře 520 m², který je nyní pronajat jako obchod s textilem. V 1. patře je 11 pokojů, 3 apartmány a 3 salóanky, ve 2. NP je 24 pokojů a 3 apartmány, ve 3. NP je 24 pokojů a 3 apartmány. 4. NP je z části zrekonstruované, v pravé části je luxusní byt o výměře 200 m² + 2 nedodělané byty a prádelna. Většina pokojů je po rekonstrukci. V hotelu se nachází 1 nový osobní výtah a 1 výtah na jídlo.

Zastavěná plocha: 1590m²; podlahová plocha: 2800m²; pozemky 1134m².

Nabídková cena RK: 35.000.000,- Kč (12.500,- Kč/m² podlahové plochy)

Tato nemovitost se nachází v horší lokalitě - úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10; vyšší standard vybavení (nákladnější rekonstrukce s použitím finálních materiálů vyšší cenové úrovně) - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; větší plocha pozemků - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 11.168,- Kč/m² podlahové plochy.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 11.168,- až 13.033,- Kč/m² užitné plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 11.823,- Kč/m² užitné plochy

2666,69m² (podlahové plochy oceňovaného objektu) x 11.823,- Kč/m² = 31.528.276,- Kč

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

31.530.000,- Kč

C. ZÁVĚR

Rekapitulace

Administrativní cena nemovitosti nákladová metoda	38.620.780,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	30.440.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	31.530.000,- Kč

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

současnou obvyklou, tržní hodnotu nemovitosti

pozemku parc.č. 1071/21 jehož součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 2946, ubytovací zařízení vše s příslušenstvím vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, podle tohoto odhadu k datu ocenění 29.8.2017 po zaokrouhlení na:

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti
31.530.000,-Kč

slovy: třicetjednamilionpětsettřicettisíc Kč

V Hlučíně, 31.8.2017

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky
tel.: 731 645 931

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

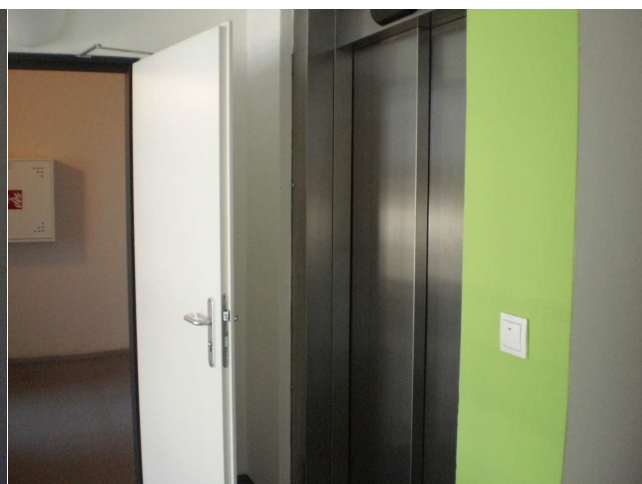
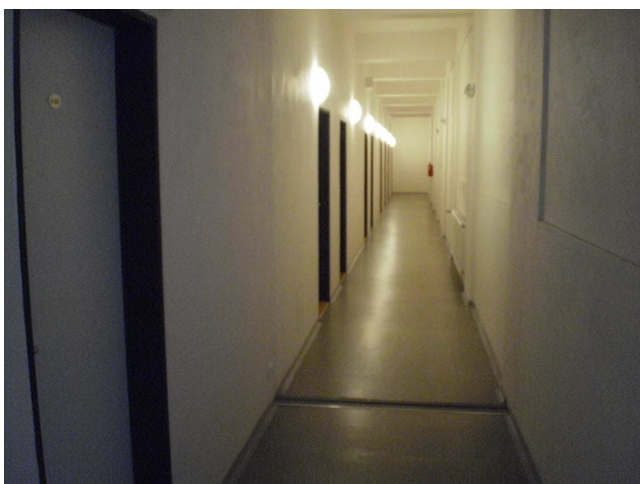
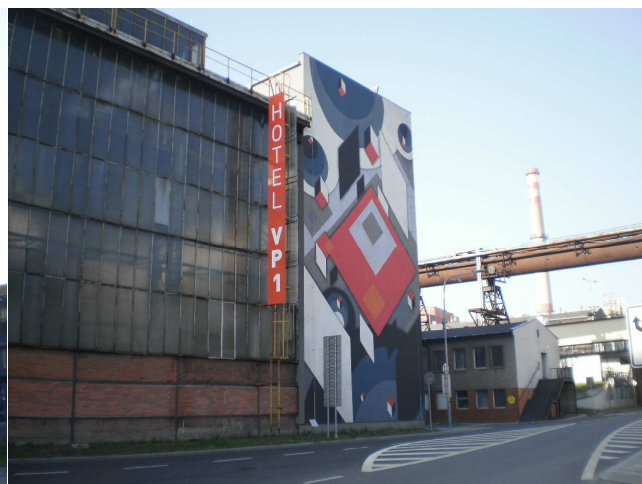
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2524/131/2017 znaleckého deníku.

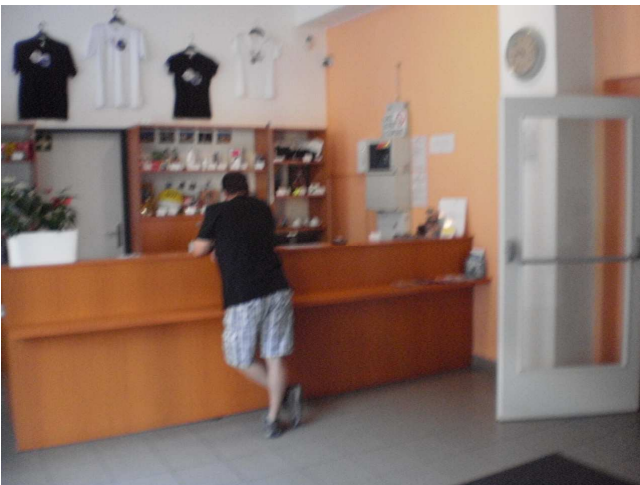
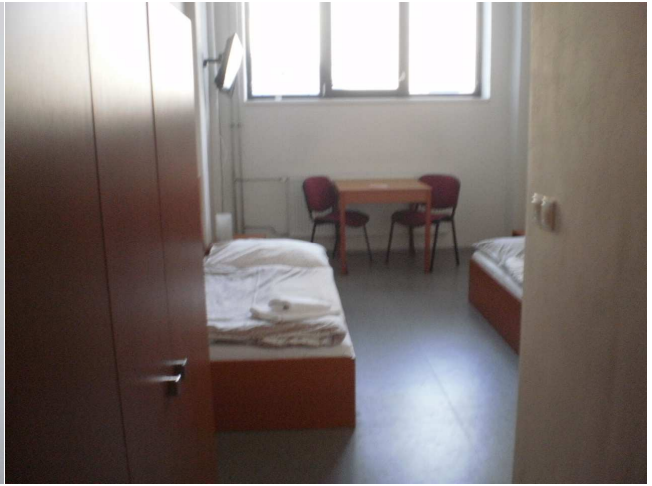
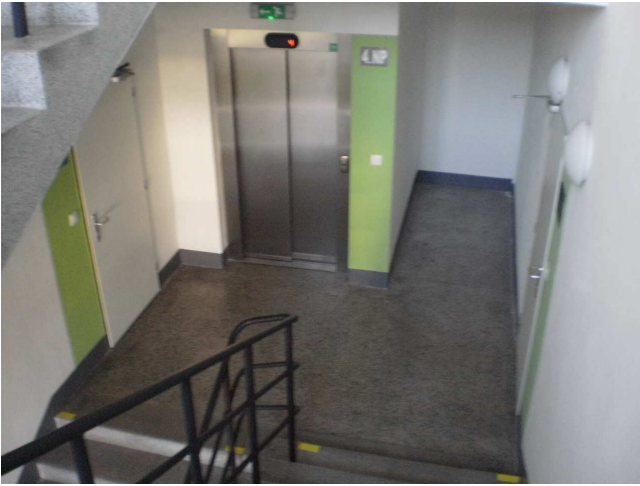
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2524/131/2017.

E. Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 2 strany;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 2 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace pořízená dne 29.8.2017





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2017 15:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714071 Vítkovice List vlastnictví: 14

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VÍTKOVICE, a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 70300 Ostrava	45193070	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1071/21	689	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vítkovice, č.p. 2946, ubyt.zař Stavba stojí na pozemku p.č.: 1071/21				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na splacení úvěru ve výši 75 000 000,-Kč s příslušenstvím
E-INV 24 s.r.o., Václavské náměstí Parcela: 1071/21 V-5552/2017-807
772/2, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 02678730

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2017. Zápis proveden dne 25.04.2017.

V-5552/2017-807

Pořadí k 03.04.2017 11:07

o Zákaz zcizení a zatížení

do dne zániku zástavního práva

E-INV 24 s.r.o., Václavské náměstí Parcela: 1071/21 V-5552/2017-807
772/2, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 02678730

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2017. Zápis proveden dne 25.04.2017.

V-5552/2017-807

Pořadí k 03.04.2017 11:07

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-3/2013-807

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2017 15:55:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 714071 Vítkovice List vlastnictví: 14
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 2801/1992 dle notář.zápisu o založení a.s. ze dne 28.1.1992.
- A doplnění o souhlas s opravou soup.nemovitostí ze dne 23.2.1999- jako dodatek č.8.

POLVZ:20/1994 Z-3200020/1994-807
Pro: VÍTKOVICE, a.s., Ruská 2887/101, Vítkovice, 70300 Ostrava RČ/IČO: 45193070

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

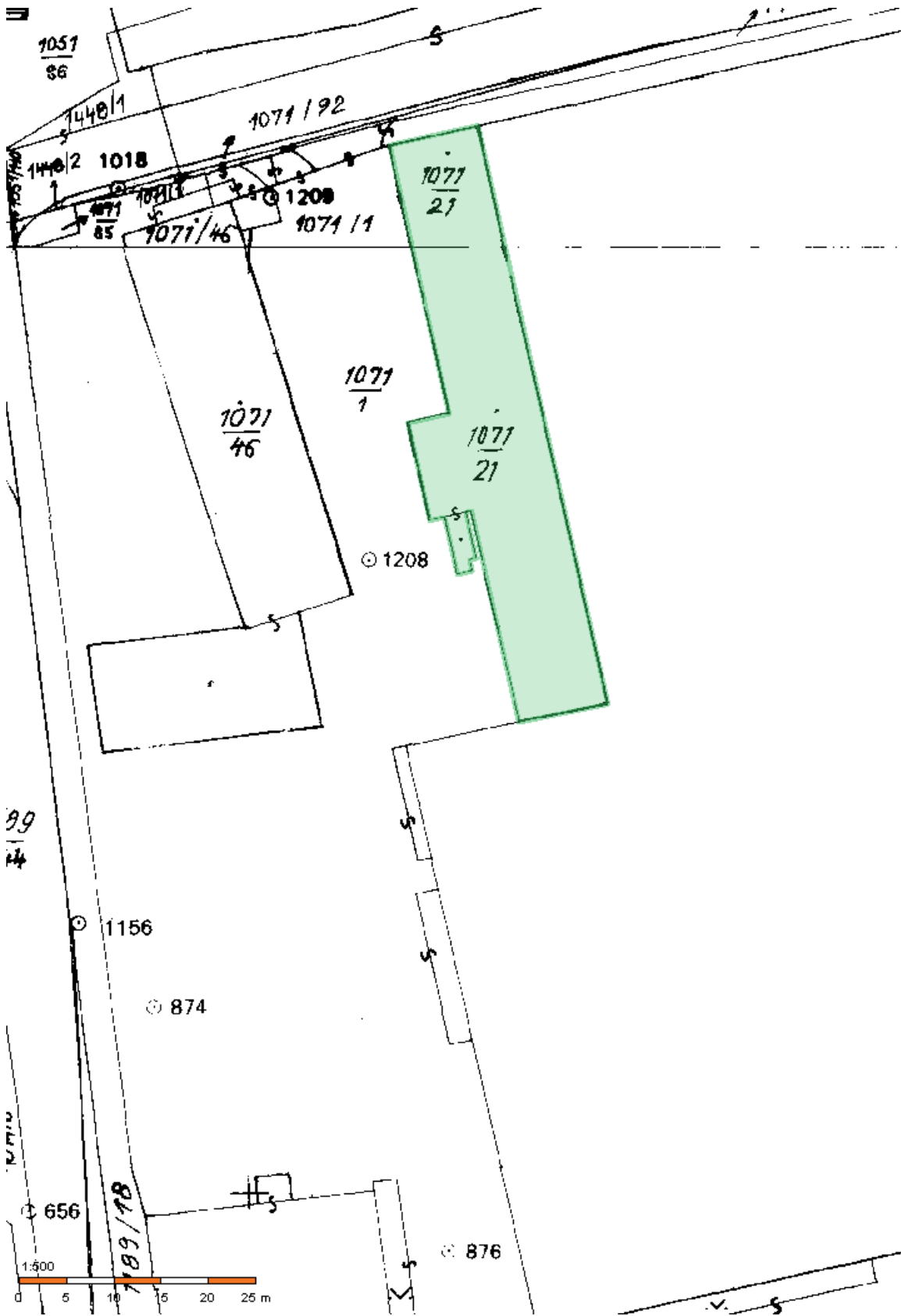
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

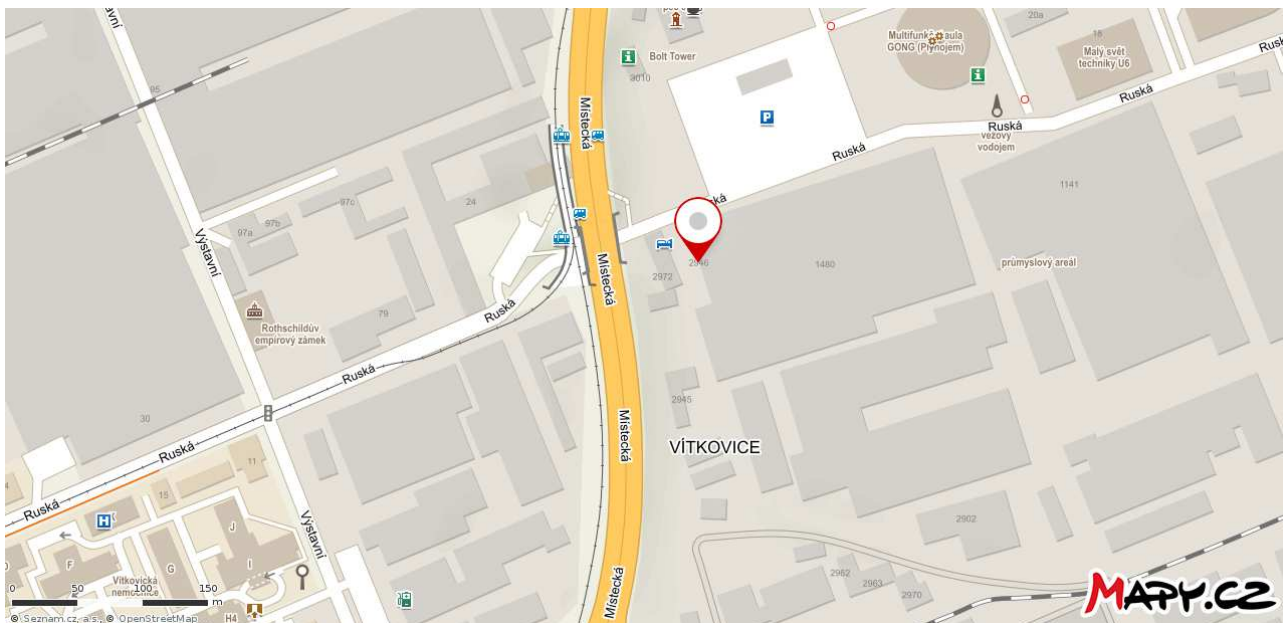
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.08.2017 16:00:29

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





OZN.: objekt Vítkovice č.p. 2946, Ostrava-Vítkovice



OZN.: objekt Vítkovice č.p. 2946, Ostrava-Vítkovice