

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4236-72/2018

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci – pozemku parc.č. 1125/33, jehož součástí je stavba: bez čp/če, administrativa; pozemku parc.č. 1125/122, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 1125/123, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 1125/124, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba a pozemku parc.č. 1125/125, včetně součástí a příslušenství, 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:

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí jako podklad pro případný převod majetku

Podle stavu ke dni 17.1. 2018 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 18. 1. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

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

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: soubor staveb a pozemků v areálu Dolní oblasti Vítkovic
Adresa nemovité věci: Areál v Dolní oblasti Vítkovic
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Vítkovice

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14 pro k.ú. Vítkovice ze dne 17.1.2018
Kopie katastrální mapy
Doplňující údaje zástupce objednatele (Ing. Krettková)
Prohlídka znalci na místě samém dne 17.1. 2018 za účasti zástupce vlastníka

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je ke dni 17.1. 2018 v KN na LV č. 14 zapsán:

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

Omezení vlastnických práv na LV 14

Zástavní právo smluvní

5. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné části města Ostrava, části Vítkovice, v uzavřeném, oploceném průmyslovém areálu „Dolní oblast Vítkovice“. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je zajištěn přes zpevněné asfaltové nebo betonové vnitro-areálové komunikace pro těžkou kamionovou dopravu. Oceňovaná nemovitost je také napojena na železniční vlečku. Vlastní přístup do areálu oblasti Dolní Vítkovice je zajištěn z ul. Ruská, případně ul. Místecká. Vnitro-areálové přístupové komunikace jsou ve vlastnictví Vítkovice a.s. Oceňované nemovitosti se nacházejí při jižní hranici areálu Dolní Vítkovice. Jedná se o samostatný vnitřní areál firmy Vítkovice Recycling a.s. Tento samostatný areál je napojen na vnitroareálové inženýrské sítě – elektro, voda, plyn, kanalizace. V oblasti „Dolní Vítkovice“ v níž se oceňované nemovitosti nacházejí, dochází v posledních letech k výstavbám nových objektů, rekonstrukcím stávajících objektů, rozsáhlým úpravám zpevněných ploch a opravám páteřních komunikací. Pro svoji blízkost, velmi snadnou dostupnost centra města i snadné napojení na blízkou čtyřproudovou komunikaci (ul. Místecká), je celá oblast velmi lukrativním místem s dalšími výraznými rozvojovými možnostmi.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dostatečná výměra pozemků
- dobrý stav staveb

Negativa oceňované nemovité věci:

- Nebyly shledány

Celková plocha oceňovaných pozemků činí 14 371 m². Celková plocha užitných vnitřních prostor činí cca 1717 m² (z toho plocha administrativní 205 m², výrobní a skladové plochy 1512 m²). Plocha nezastavěných pozemků činí cca 12 700 m².

Popis

1. Objekt bez čp/če administrativa – součást pozemku parc.č. 1125/33

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní zděnou budovu s plochou střechou o zastavěné ploše 256 m². Objekt obsahuje zázemí pro zaměstnance (šatny, sociální zařízení a kuchyňka) a kanceláře. Objekt byl postaven v roce 2008. Celkově je objekt v dobrém technickém stavu. Celková užitná plocha objektu je 205 m². Základy objektu jsou betonové (ŽB pásy a patky s izolací), nosné svíslé konstrukce jsou zděné, obvodové konstrukce jsou opláštěny ze zateplených sendvičových panelů, střecha je plochá, střešní krytina živičná, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, podlahy jsou betonové s keramickými dlažbami, okna plastová, dveře dřevěné do kovové zárubně, soc. zařízení jsou vybavena sprchami, umyvadly, splachovacími WC, provedeny jsou keramické obklady a dlažby, vytápění je ústřední s plynovým kotlem, elektroinstalace světelná a motorová, rozvody vody studené a teplé, kanalizace je svedena ze sociálních zařízení.

2. Objekt bez čp/če, jiná stavba – součást pozemku parc.č. 1125/122

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní halu, která plynule navazuje na administrativní objekt. Hala má kovovou nosnou konstrukci s vnějším opláštěním zateplenými sendvičovými panely, střecha je šikmá s nízkým sklonem. Hala má obdélníkový půdorys se zastavěnou plochou 200 m². Objekt je tvořen jedním prostorem. Objekt byl postaven v roce 2008. Objekt se nachází v dobrém technickém stavu. Celková užitná plocha objektu je 180 m². Základy objektu jsou betonové (ŽB pásy a patky s izolací), nosné svíslé konstrukce jsou kovové, obvodové konstrukce jsou opláštěny ze zateplených sendvičových panelů, střecha je šikmá sedlová, střešní krytina z trapézového plechu, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, podlahy jsou betonové průmyslové, vjezd do haly je dvěma sekčními vraty s el. pohonem. Hala je vytápěna lokálními teplovodními ohřivači, elektroinstalace světelná a motorová.

3. Objekt bez čp/če, jiná stavba – součást pozemku parc.č. 1125/123 (vodní hospodářství)

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní stavbu, s šikmou pultovou střechou. Objekt má kovovou nosnou konstrukci s vnějším opláštěním zateplenými sendvičovými panely, střecha je šikmá pultová s nízkým sklonem. Hala má obdélníkový půdorys se zastavěnou plochou 76 m². Objekt je tvořen jedním

prostorem. Objekt byl postaven v roce 2011. V objektu je umístěna usazovací nádrž s čerpadlem. Celkově je objekt v dobrém technickém stavu. Celková užitná plocha objektu je 68 m².

4. Objekt bez čp/če, jiná stavba – součást pozemku parc.č. 1125/124

Jedná se o specifický nepodsklepený jednopodlažní objekt (výrobní halu) k technologické lince ke zpracování a třídění kovového odpadu. Objekt má členitý půdorys se zastavěnou plochou 802 m². Součástí objektu je dvoupodlažní elektroobjekt (v těchto prostorech jsou elektrická a hydraulická napojení technologických zařízení linky, součástí je řídicí plošina linky), třídící kabiny, trafostanice, tzv. bunkry (přístřešky na odpad), základ stroje technologie. Objekt má kovovou nosnou konstrukci s vnějším opláštěním kovovými sendvičovými protihlukovými panely. Střecha je plochá, střecha není provedena v části k technologické lince. Objekt byl postaven v roce 2011. Celkově je objekt v dobrém technickém stavu. Celková užitná plocha objektu je 979 m². Základ objektu jsou betonové (ŽB pásy a patky s izolací), nosné svíslé konstrukce jsou kovové, obvodové konstrukce jsou opláštěny ze sendvičových panelů, střecha je plochá (provedena pouze z části zastavěné plochy), podlahy jsou betonové. Objekt je vytápěn pouze z části, provedeny rozvody vody, elektroinstalace světelná a motorová. Objekt je vybaven technologií ke zpracování a třídění kovového odpadu. Tato technologie není součástí tohoto ocenění.

Na pozemku parc.č. 1125/125 se při jeho východní hranici nachází nadstřešení kolejové vlečky – ocelový přístřešek, tvořený zalomenými sloupy, se zastřešením trapézovými plechy. Základy přístřešku jsou z ŽB patek, nosné konstrukce je tvořena ocelovými sloupy, zastřešení a opláštění jedné stěny z trapézového plechu. Přístřešek byl postaven v roce 2008. Celkový technický stav je dobrý. Zastavěná plocha přístřešku je 285 m².

Oceňované pozemky parc.č. 1125/33, 1125/122, 1125/123, 1125/124 a 1125/125 – jsou rovinné, mají nepravidelný tvar a tvoří spolu s výše uvedenými objekty jeden funkční celek. Pozemky jsou oploceny. Pozemky jsou v převážné ploše zpevněny asfaltovými manipulačními plochami. Pozemky se nachází ve skupině parcel, kterým je dle platné cenové mapy města Ostravy přiřazena cena 800,- Kč/m². Všechny oceňované pozemky se nacházejí dle platného územního plánu města Ostravy v plochách určených k zastavění – plochy lehkého průmyslu.

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 prodejích 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 rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná 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 vzhledem k dobrému technickému stavu staveb a po posouzení výkonnosti na 8,50 %.

Areál je k datu ocenění pronajat. Pro výpočet výnosové hodnoty znalec použil obvyklé nájemné v obdobných prostorách v okolí. Znalec porovnal nájemné obsažené v nájemních smlouvách a porovnal ho s obvyklým nájemným v obdobných prostorách.

Dle předložené nájemní smlouvy (včetně dodatků) jsou nemovitosti pronajaty na dobu určitou do 31.12. 2021. Výše nájmu za administrativní budovu je stanovena na 113,- Kč/m²/měsíc, tj. 1356,- Kč/m²/rok. Výše nájmu za manipulační plochy a parkoviště je stanovena ve výši 25,-Kč/m²/měsíc (300,-Kč/m²/rok) a ve výši 38,-Kč/m²/měsíc (456,-Kč/m²/rok). Výše sjednaného nájemného za výrobní prostory (hala technologické linky ostatních objektů) je stanovena ve výši 484,-Kč/m²/měsíc (5808,- Kč/m²/rok).

Znalec konstatuje, že sjednané nájemné za administrativní prostory ve výši 1356,-Kč/m²/rok a za pronájem pozemků ve výši 300,- Kč/m²/rok je při horní hranici obvyklého nájemného za obdobné prostory. Znalec toto nájemné považuje za nájemné obvyklé pro účely výpočtu výnosové hodnoty.

Znalec dále zjistil, že nájemné za výrobní prostory ve výši 5808,- Kč/m²/rok neodpovídá obvyklému nájemnému v místě a čase za obdobné prostory. Znalec po zvážení všech skutečností (obvyklé nájemné za srovnatelné prostory; sjednané nájemné ve výši 5808,-Kč/m²/rok na dobu určitou do 31.12. 2021) uvažuje pro výpočet ocenění se simulovaným nájemným pod polovinou sjednaného nájemného, tj. ve výši 2700,- Kč/m²/rok (tato hodnota odpovídá váženému průměru sjednaného nájemného po dobu 4 let a poté simulovanému obvyklému nájemnému ve výši cca 1150,- Kč/m²/rok).

Výši nájemného za ostatní (pomocné) výrobní a skladové prostory znalec odhaduje ve výši 600,- Kč/m²/rok, což dle názoru znalce odpovídá obvyklému nájemnému.

Z odhadovaného nájemného znalec odečítá 10% jako ztrátu z nájemného (míra obsazenosti 90%).

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

Výpočet výnosové metody:

Výpočet tržeb z nájemného (celkem):			
druh plochy	výměra	nájem	roční výnos
	(m ²)	Kč/m ² /rok	(Kč/rok)
pronajimatelné prostory			
kancelářské prostory	205	1356	277 980
Výroba	979	2700	2 643 300
Pozemky	12700	300	3 810 000
ostatní objekty (výroba, sklady)	533,0	600	319 800
Příjmy			7 051 080
Obsazenost (%):	10%	ztráta z nájmu	705 108 Kč
	90%	odhadovaný nájem	6 345 972 Kč
Náklady spojené s nemovitostí:			
náklady na správu, údržbu a provoz	15,00%	6 345 972 Kč	951 896 Kč
			951
Celkem			896 Kč
Čistý výnos nemovitosti (Vo) před zdaněním:			5 394 076 Kč
Roční kapitalizační faktor (R):			0,085
Výnosová hodnota (Hv):			63 459 720,00 Kč

Výnosová hodnota areálu činí 63 459 720,- Kč.

Výnosová hodnota halý po zaokrouhlení 63 460 000,- 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 kancelářemi. 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.

U nemovitostí uvedeného typu, obdobné velikosti a nebo obdobného technického stavu, se přímo v okolí nenabízí dostatečný počet srovnatelných nemovitostí. Každá je jiná co do využití, velikosti pozemků, velikosti užitných ploch a technického stavu objektů.

Nemovitosti pro srovnání jsou uvedeny zde:

1) Výrobní hala Ostrava-Vítkovice, užitná plocha 2500 m²

Prodej výrobní haly, prostoru 2 500 m² Halasova, Ostrava - Vítkovice

Nabídková cena: 16 000 000 Kč (6 400 Kč za m²)

Prodej haly v dobrém technickém stavu o celkové užitné ploše cca 2.500 m, určené pro strojírenskou výrobu, včetně pozemků zastavěné plochy a okolního prostranství o celkové ploše cca 4.890 m². Vybavení haly pojízdným jeřábem nosnosti 4t, podlahovou automatickou váhou a žel. vlečkou dovnitř objektu. Součástí objektu sociální zařízení pro muže a ženy, šatny, kancelář a dva menší skladovací objekty se vstupem především zevnitř haly. Objekt je napojen na areálové rozvody vody, elektřiny a plynu s vlastním měřením. Základní rozměry haly cca 110 x 20 m, konstr. výška cca 10 m, 3 x vrata pro vjezd kamionem včetně možnosti zprovoznění vlečky. Výrobní a skladovací plocha haly čistá, ostatní prostory řešeny jako vnější přístavba. Objekt se nachází mimo záplavové území uvnitř střeženého průmyslového areálu v dolní části Vítkovic poblíž mult. haly Gong, přístup z ulice Místecká. Oblast je územním plánem určena pro plochy lehkého průmyslu. Pronájem možný.

Aktualizace:**07.12.2017** Stavba:**Smíšená** Stav objektu:**Dobrý** Rok rekonstrukce:**2009**

Plocha zastavěná:**2674 m²** Užitná plocha:**2500 m²**

Zdroj: sreality.cz



2) Výrobní hala Vratimov, užitná plocha 2800 m²

Prodej výrobní haly, prostoru 2 800 m² Buničítá, Vratimov

Nabídková cena 14 500 000 Kč (5 179 Kč za m²)

Výrobní a provozní areál, ul. Buničítá 397, Vratimov. Areál je situován v obchodní a průmyslové části města Vratimov. Příjezd k areálu je snadno dostupný jak pro kamiony tak i pro zaměstnance.

Areál tvoří:

- 1) Třípodlažní hlavní budova, zastavěná plocha 942 m²
- 2) Přístavba, zastavěná plocha 38 m²
- 3) Víceúčelová hala, zastavěná plocha 308 m²
- 4) Zpevněná manipulační plocha 1.492 m²

1) Třípodlažní hlavní budova s přístavbou:

Železobetonový skelet s cihelným zdivem a zateplením. Postaveno v roce 1960.

Kompletní rekonstrukce proběhla v roce 1993.

Budova je přístupná šesti vstupy, disponuje zásobovací rampou s vraty, jednotlivá patra propojují dvě samostatná schodiště a také nákladní výtah o nosnosti 2t a osobní výtah. IS: el. energie 220/380 V, vytápění, voda, kanalizace, EZS, strukturovaná kabeláž.

Pozemek celkem 2.780 m² Budovy - užitná plocha celkem cca 2.800 m²

Aktualizace: **19.01.2018** Stav objektu: **Velmi dobrý**

Zdroj: sreality.cz



3) Výrobní hala Muglinov, užitná plocha 350 m²

Prodej výrobní haly, prostoru 350 m² Ostrava - Muglinov, okres Ostrava-město

Nabídková cena: 11 390 400 Kč (32 544 Kč za m²)

k prodeji část průmyslového areálu v Ostravě Muglinově. Výhodou je dobrá dopravní obslužnost, dálnice D1 cca. 3 km po hlavní komunikaci. Dle územního plánu je areál možné využít pro lehký průmysl, skladovací prostory nebo drobnou výrobu. V areálu zavedeny veškeré IS. Elektřina NN i VN, plyn střednětlaký a nízkotlaký.

Aktualizace: 22.12.2017 Stav objektu: Špatný

Plocha zastavěná: 370 m² Užitná plocha: 350 m²

Plocha pozemku: 9492 m²

Zdroj: sreality.cz



4) Skladový areál Ostrava, užitná plocha 1022 m²

Prodej skladového prostoru 1 022 m² Nákladní, Ostrava

Cena: 10 500 000 Kč (10 274 Kč za m²)

Průmyslový areál se nachází na pozemku o výměře 5.379m², zastavěná plocha 2.608m², zpevněná plocha 710m², užitná plocha 1.022m², ostatní plocha 2.771m². V areálu se nacházejí tři objekty a zpevněná asfaltová plocha. Objekt č.1 je zděná hala se 4-mi vraty (2,70x2,80m + jedny o výměře 4x4m) o výměře 455m² (12,5x36,4m), výška stropu 4,60m, vhodné jako prodejní sklad či jiné využití - bez topení + 3 kanceláře, 2x WC + sprcha a sklad o výměře cca 50m², kanceláře jsou vytápěny přímotopy. Objekt č.2 je zděná budova se 4-mi vraty o výměře 310m² + venkovní prostranství. Objekt č.2 je vytápěn tuhými palivy. Objekt č.3 o velikosti 87m² slouží, jako správní budova o 2 kancelářích, šatna + WC. Objekt č.3 je lehká montovaná stavba z unimobuněk + přístavek o výměře 120m². Všechny objekty jsou napojeny na vodovod, kanalizaci, 220/400V. Areálem vede nadzemní vedení teplovodu Dalkia s možností napojení. Areál je prázdný a byla zde vyhotovena studie s novým projektem pro výrobu a využití novým vlastníkem.

Aktualizace: 09.01.2018

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Plocha zastavěná: 2608 m² Užitná plocha: 1022 m²



Z výše uvedených nemovitých věcí lze vyvodit, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu obchoduje omezeně, většinou se obchodují celé průmyslové areály. Každá uvedená nemovitost je jiná co do umístění, vybavení, velikostí užitných ploch, velikostí areálu, technickému stavu a stáří, dispozice atd. Propočtem znalec zjistil, že ceny výrobních prostor se pohybují v rozmezí od cca 7 000,- Kč po 14 000,- Kč za m² užitné plochy a ceny pozemků v rozmezí cca 1500,- až 2500,- Kč/m².

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 dobrý stav staveb, velikost užitných ploch, možnému dalšímu využití, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou nemovité věci zjištěnou srovnávací metodou ve výši 12 000,- Kč/m² užitné plochy objektů a ve výši 2 000,- Kč/m² nezastavených pozemků.

Ocenění:

Nezastavěné pozemky:	12 700 m ²	x	2 000,- Kč	25 400 000,- Kč
Oceňované objekty:	1 512 m ²	x	12 000,- Kč	18 144 000,- Kč

Celkem za oceňované nemovité věci: 43 544 000,- Kč

Cena obvyklá zjištěná srovnávací metodou (zaokrouhleno): 43 540 000,- Kč

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

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tyto zjištěné hodnoty:

Výnosová hodnota:	63 460 000,- Kč
Srovnávací hodnota:	43 540 000,- 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 oceňované nemovitosti jsou pronajaty a tato metoda v daném případě nejlépe vyjadřuje hodnotu nemovitosti pro případného zájemce.

Výsledná hodnota = cena obvyklá 63 460 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) 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, charakteru nemovité věci, nabídce a poptávce, **odhaduji cenu obvyklou** nemovitých věcí pozemku parc.č. 1125/33, jehož součástí je stavba: bez čp/če, administrativa; pozemku parc.č. 1125/122, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 1125/123, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba; pozemku parc.č. 1125/124, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba a pozemku parc.č. 1125/125, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Vítkovice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 14

ve výši

63 460 000,- Kč

Slovy: šedesát-tři-milióny-čtyři-sta-šedesát-tisíc-korun- českých

V Ostravě, 18. 1. 2018

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. 4236-72/2018 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: fotodokumentace



