

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 47/4 - 2022

ke stanovení hodnoty nemovitého majetku, který je zapsán na LV 724 v k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město.



Vlastnické právo: VÍTKOVICE MECHANIKA a.s.
IČ: 258 71 587
Ruská 2929/101a
Vítkovice
703 00 Ostrava

Objednatel: KONREO, v.o.s.
Dobrovského 1310/64
Královo Pole
612 00 Brno

Zhotovitel: Ing. Jiří Makarius
Havlíčková 362
439 02 Cítoliby

Účel ocenění: Insolvenční řízení – převod vlastnického práva

Datum ocenění: Ocenění je provedeno k datu 26. 4. 2022.

V Cítolibeč dne 9. 5. 2022

Znalecký posudek je zpracován ve třech vyhotovení a obsahuje 29 stran vč. 10 stran příloh.

Základní údaje:

Zadání ocenění:

Úkolem znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku, který je zapsán na LV 724 v k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Jedná se o pozemky parcela číslo St.931/3 o výměře 504 m² a parcely číslo St.931/4 o výměře 48 m² vč. stavby administrativní budovy.

Ocenění je zpracováno za účelem prodeje majetku, který je předmětem insolvenčního řízení. Cílem ocenění je stanovení **tržní hodnoty**.

Vzhledem k charakteru oceňované nemovité věci, jež představuje administrativní budovu s možným komerčním využitím, je z hlediska používaných metod výpočtu nejvhodnější metoda založená na posouzení zisku, resp. peněžních toku, které nemovitost v budoucnosti bude generovat, tedy **výnosová metoda**.

Zákonná ustanovení, standardy a uzance

Obvyklá cena, tržní hodnota.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku stanovuje v § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

...

Vyhláška 441/2013 v platném znění stanovuje určení obvyklé cena a tržní hodnoty následovně:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

...

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

...

Obecné předpoklady a omezení

Ocenění bylo vypracováno za následujících předpokladů a omezujících podmínek:

- Předpokládám, že podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku jsou pravé, úplné a správné. Rovněž předpokládám, že informace z veřejně dostupných zdrojů jsou věrohodné.
- Pokud nebyl doložen opak, předpokládá se chování a jednání zúčastněných osob, jejich orgánů a odpovědných vedoucích pracovníků v souladu se všemi v České republice platnými právními předpisy a převzatými závazky. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Předpokládá se, že všechna zákonem vyžadovaná oprávnění a povolení v případě potřeby mohou být zajištěna nebo obnovena.
- Výsledek tohoto ocenění respektuje aktuální podmínky trhu k datům, k nimž se toto ocenění vztahuje. Nepřebírám žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách, ke kterým došlo či může dojít po datech, k nimž se toto ocenění vztahuje.

Toto ocenění je zpracováno pro výše uvedený účel. Interpretace výsledků je úzce spjata s účelem ocenění, a proto může být využito pouze pro účel shora uvedený. Ocenění nesmí být ani jako celek, ani jeho jednotlivé části kopírováno nebo rozmnožováno pro jiné účely, než pro něž bylo zpracováno, bez předchozího písemného souhlasu zhotovitele.

Podklady použité pro ocenění:

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 7. 4. 2022, LV 724, katastrální území Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město.
- Kopie katastrální mapy katastrálního území Zábřeh-VŽ.
- Cenová mapa stavebních pozemků Ostrava pro rok 2022.
- Odhad č. 001/2017/CEB odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účel úvěrového řízení v České exportní bance, a.s.
- Posudek č. 417-4109/2018 ke stanovení hodnoty majetkové podstaty společnosti VÍTKOVICE MECHANIKA a.s., zpracovaný Equity Solutions Appraisals s.r.o.
- Objednávka na vypracování znaleckého posudku.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění (dále jen Vyhláška).
- Poznámky a fotodokumentace z obhlídky nemovitostí, která byla provedena 26. 4. 2022 za přítomnosti znalce a paní Martiny Dohnákové.

Literatura:

- Mařík, M.: Metody oceňování podniku. Proces ocenění – základní metody a postupy. Praha, Ekopress 2007
- Zazvonil Z.: Odhad hodnoty nemovitosti, Ekopress 2012

Nález:

I. Pozemky I.a. Administrativní budova

I. Pozemky

Popis:

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. St. 931/3 o výměře 504 m² a St. 931/4 o výměře 48 m², vše zapsáno na LV 724 v katastrálním území Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Jedná se o rovinné pozemky zastavěné administrativní budovou, která je spolu s těmito pozemky předmětem ocenění. Pozemky se nacházejí v areálu průmyslové zóny Vítkovických železáren, přes který jsou přístupné. V blízkosti areálu jsou autobusové a tramvajové zastávky.

Situování pozemků je patrné z příložené kopie katastrální mapy a cenové mapy stavebních pozemků, které tvoří nedílnou součást tohoto posudku.

Z výpisu z katastru nemovitostí LV 724 pro kú Zábřeh-VŽ bylo zjištěno Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky pro Okresní správu sociálního zabezpečení Ostrava, Zástavní právo smluvní k zajištění dluhů pro UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a zároveň Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 724 pro kú Zábřeh-VŽ jsou zapsána věcná břemena umístění budovy bez č.p. a části pozemku a na budově č.p. 2929, věcné břemeno stezky a cesty. Věcné břemeno umístění má na tržní hodnotu minimální vliv a nebude k němu přihlíženo. Věcné břemeno stezky a cesty bude v tržní hodnotě zohledněno skrze nájemné upravené na základě specifik oceňované nemovitosti.

Kopie výpisu z katastru nemovitostí je součástí příloh znaleckého posudku.

Ocenění (příloha cenová mapa)

P.č.	Parcela číslo	Výměra m ²	Druh pozemku	Cena za m ² dle cenové mapy	Celkem
1	931/3	504	zast.pl.a nádv.	1 390 Kč	700 560 Kč
2	931/4	48	zast.pl.a nádv.	1 390 Kč	66 720 Kč
Celkem		552		1 390 Kč	767 280 Kč

Zjištěná cena pozemků činí 767 280 Kč.

I.a. Administrativní budova

Popis:

Oceňovaný objekt je administrativní budovou, která se nachází na pozemcích p.č. st.931/3 a st.931/4 v kú Zábřeh-VŽ, v areálu průmyslové zóny Vítkovických železáren. Budova se z části (5.NP – 7.NP) nachází také nad pozemkem p.č. st.931/2, vynášena na

ocelových sloupech. Pod touto částí budovy se nachází jiná budova a oceňovaná budova přes ni přesahuje (viz fotodokumentace a katastrální mapa).

Budova přístupná výhradně přes tento areál, nikoli samostatně.

Budova je obdélníkového půdorysu a má 7 nadzemních a 1 podzemní podlaží.

Okolní zástavbu tvoří haly průmyslového areálu Vítkovických železáren. Objekt je napojen přípojkami na veřejné inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektro a telefon).

Objekt byl v užívání cca do roku 2017. Nyní je budova bez využití.

Dispoziční členění:

1.PP

Výměňiková stanice, technické zázemí budovy.

1.NP

Kanceláře, rozvodny elektřiny a jiné technické zázemí, sociální zařízení, kuchyňka, úklidová místnost.

2., 3.NP

Kanceláře, sociální zařízení, kuchyňka, úklidová místnost.

4.NP (ředitelské patro)

Kanceláře, zasedací místnosti, sociální zařízení, kuchyňka, úklidová místnost.

5.NP-7.NP

Kanceláře, sociální zařízení, kuchyňka, úklidová místnost.

Konstrukční řešení:

Založení objektu je provedeno na železobetonové základové desce s příslušnou hydroizolací. Svislé konstrukce v 1.PP jsou železobetonové, v 1.NP z plynosilikátu a 2.NP - 7.NP jsou tvořeny ocelovou skeletovou konstrukcí s opláštěním Boletickými panely. Stropy jsou železobetonové se zavěšeným podhledem.

Střecha je plochá, železobetonová konstrukce se ztraceným bedněním z VSŽ plechů. Krytinu tvoří asfaltové pásy se zateplením. Klempířské konstrukce jsou z hliníkového a pozinkovaného plechu.

Vnitřní stěny jsou opatřeny tapetou. Fasáda je tvořena Boletickými sendvičovými panely. 1.NP je opatřeno kabřincovým obkladem. Vnitřní keramické obklady jsou v sociálních zařizích.

Schodiště je železobetonové s mramorovým obkladem. Vnitřní dveře jsou dřevěné, z části prosklené do ocelových zárubní. Vstupní dveře jsou hliníkové. Vrata jsou plechová.

Okna jsou dřevěná zdvojená, venkovní rám je hliníkový.

Podlahy chodeb a sociálních zařizích jsou keramické, v kancelářích PVC.

Vytápění je dálkové přes výměňikovou stanici v objektu, litinové radiátory. Je proveden rozvod vody studené i teplé a elektroinstalace 220/380 V.

Ohřev TUV přes výměňik umístěný v 1.PP.

Výtahy v objektu jsou 2 osobní (6 osob – 500 kg) a 1 nákladní (1000 kg, max 4 osoby spolujízda).

Kuchyňky jsou vybaveny jednoduchou kuchyňskou linkou s dřezem.

Vnitřní hygienické vybavení tvoří WC rozdělené pro pány a dámy, vybavené umyvadly, sprchou, WC a pisoáry.

Ostatní vybavení tvoří vzduchotechnika na odvětrání sociálního zařizích, EPS, rozvod datové sítě, strukturovaná kabeláž, domácí telefony, rozvod požární vody a monitoring tepla.

Stavebně-technický stav:

Dle dostupných informací byla budova uvedena do užívání v roce 1981.

Kompletní rekonstrukce výměňkové stanice v suterénu budovy byla provedena v roce 2005 a obsahovala instalaci nových výměníků ÚT a TUV, potřebných rozdělovačů HV a potrubních rozvodů, instalace systému řízení MaR. U stávajících topidel byly vyměněny ventily za automatické.

V objektu jsou patrné známky zatékání skrze vnější plášť budovy. Místy opadáva vnější i vnitřní obklad, u vchodu do budovy je rozpadlá dlažba. Tapety jsou zažloutlé a místy odlepené. Povrch podlah z PVC je místy potrháný. Okenní rámy jsou na konci životnosti. Objekt je celkově v neudržovaném stavu a vyžaduje dílčí rekonstrukci.

Zastavěné plochy jednotlivých podlaží, výška podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	475,70 m ²	6,15 m
1.NP	504,75 m ²	3,60 m
2.NP	504,75 m ²	3,60 m
3.NP	504,75 m ²	3,60 m
4.NP	504,75 m ²	3,60 m
5.NP	754,33 m ²	3,60 m
6.NP	754,33 m ²	3,60 m
7.NP	754,33 m ²	4,04 m
Strojovna výtahů na střeše	117,00 m ²	2,50 m
Průměrná zastavěná plocha		594,71 m ²
Průměrná výška podlaží		3,92 m

Obestavěný prostor stavby

- spodní stavba				
475,70	*	6,15	=	2925,56 m ³
				2925,56 m ³
- vrchní stavba				
504,75	*	3,60	=	1817,10 m ³
504,75	*	3,60	=	1817,10 m ³
504,75	*	3,60	=	1817,10 m ³
504,75	*	3,60	=	1817,10 m ³
754,33	*	3,60	=	2715,59 m ³
754,33	*	3,60	=	2715,59 m ³
754,33	*	4,04	=	3047,49 m ³
117,00	*	2,50	=	292,50 m ³
Mezisoučet				16039,57 m ³
Obestavěný prostor celkem				18965,12 m³

Zjištěná cena

OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

§ 31 Vyhlášky

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

- a) je celá stavba pronajatá,
- b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,
- c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části třetí hlavy I.

Ocenění stavby nákladovým způsobem

Cena stavby se určí podle vzorce:

$$CS = CS_N * pp$$

CS ... cena stavby v Kč

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladových způsobem

pp ... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_T * I_P$$

Index trhu IT

Příloha č. 3

Tabulka č.1

Znak		Kvalitativní pásmo		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I:	Poptávka je nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodej nemovité věci	I.	Negativní - částečně opuštěný areál	-0,05
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Celkem 1 až 5				-0,10
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$IT = P_6 * (1 + \text{suma } P_1 \text{ až } P_5)$$

0,90

Index polohy IP

Příloha č. 3

Tabulka č. 3

Znak		Kvalitativní pásmo		
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby - administrativní budova	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	VI.	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	-0,02
3	Poloha pozemku v obci	VI.	Průmyslový areál	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí objektu je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní	I.	Přístup možný pouze přes hlavní vrátnici s nutností projít průmyslový areál	-0,05

$$IP = P1 * (1 + \text{suma } P2 \text{ a } P11)$$

0,663

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp) činí:**0,597**

Ocenění

(§12, příloha č.8)

$$ZCU = ZC * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * Ki$$

Kvantifikace složek ceny - budova typ A - budova pro administrativu

ZC = základní cena dle přílohy č. 8 typ "F" 2807 Kč/m³

K1	kovové	1,032
K2	0,92 + 6,60 / 594,71	0,931
K3	2,1 / 3,92 + 0,30	0,8351

K4 - koeficient vybavení stavby podle příl.č.21, tabulka č.2

P.č.	Název konstrukce	Obj.pod.	N	P	Ch	Nav.
1	Základy vč.zem.	0,059	0	0	0	0
2	Svislé konstr.	0,163	0	0	0	0

3	Stropy	0,082	0	0	0	0
4	Zastř.mimo kryt.	0,064	0	0	0	0
5	Krytina střech	0,022	0	0	0	0
6	Klemp.kce	0,006	0	0	0	0
7	Úpravy vnitř.povr.	0,068	0	0	0	0
8	Úpravy vnějš.povr.	0,032	0	0	0	0
9	Vnitř.obkl.keram.	0,028	0	0	0	0
10	Schody	0,03	0	0	0	0
11	Dveře	0,041	0	0	0	0
12	Vrata	0	0	0	0	0
13	Okna	0,062	0	0	0	0
14	Povrch podlah	0,031	0	0	0	0
15	Vytápění	0,052	0	0	0	0
16	Elektroinstalace	0,059	0	0	0	0
17	Bleskosvod	0,003	0	0	0	0
18	Vnitřní vodovod	0,032	0	0	0	0
19	Vnitřní kanaliz.	0,031	0	0	0	0
20	Vnitřní plynovod	0,004	0	0	0,004	0
21	Ohřev teplé vody	0,018	0	0	0	0
22	Vybavení kuchyní	0,017	0	0	0	0
23	Vnitř.hyg.vyb.WC	0,039	0	0	0	0
24	Výtahy	0,014	0	0	0	0
25	Ostatní	0,043	0	0	0	0
Celkem		1,000	0,000	0,000	0,004	0,000

$$K4 = 1 - 0,54 * 0 - 0,004 = 0,996$$

$$K5 = 1,2$$

$$K_i = 2,489 \quad (\text{SKP 46.21.14.3 Budovy pro administrativu})$$

$$ZCU = 2807 * 1,032 * 0,931 * 0,835 * 0,996 * 1,2 * 2,489$$

$$= 6700,47 \text{ Kč/m}^3$$

Obestavěný prostor činí 18965,12m³.

Reprodukční cena :

$$6700,47 * 18965,12 = 127\,075\,270,81 \text{ Kč}$$

Přepočet objemových podílů (OP) pro účely výpočtu opotřebení

P.č.	Název konstrukce	Přepočtený OP	Upravený OP
1	Základy vč.zem.	0,059	5,9
2	Svislé konstr.	0,163	16,4
3	Stropy	0,082	8,2
4	Zastř.mimo kryt.	0,064	6,4
5	Krytina střech	0,022	2,2
6	Klemp.kce	0,006	0,6
7	Úpravy vnitř.povr.	0,068	6,8
8	Úpravy vnějš.povr.	0,032	3,2

9	Vnitř.obkl.keram.	0,028	2,8
10	Schody	0,030	3,0
11	Dveře	0,041	4,1
12	Vrata	0,000	0,0
13	Okna	0,062	6,2
14	Povrch podlah	0,031	3,1
15	Vytápění	0,052	5,2
16	Elektroinstalace	0,059	5,9
17	Bleskosvod	0,003	0,3
18	Vnitřní vodovod	0,032	3,2
19	Vnitřní kanaliz.	0,031	3,1
20	Vnitřní plynovod	0,000	0,0
21	Ohřev teplé vody	0,018	1,8
22	Vybavení kuchyní	0,017	1,7
23	Vnitř.hyg.vyb.WC	0,039	3,9
24	Výtahy	0,014	1,4
25	Ostatní	0,043	4,3
Celkem		0,996	100,0

Stáří : 2022 - 1981 = 41 roků

2022 - 2005 = 17 roků

Opotřebení

P.č.	Název konstrukce	Upr. OP	Stáří	Životnost	Opotřebení
1	Základy vč.zem.	5,9	41	150	1,619
2	Svislé konstr.	16,4	41	100	6,710
3	Stropy	8,2	41	100	3,376
4	Zastř.mimo kryt.	6,4	41	80	3,293
5	Krytina střech	2,2	17	40	0,939
6	Klemp.kce	0,6	41	41	0,602
7	Úpravy vnitř.povr.	6,8	41	50	5,598
8	Úpravy vnějš.povr.	3,2	41	41	3,213
9	Vnitř.obkl.keram.70%	2,0	17	40	0,836
	Vnitř.obkl.keram.30%	0,8	41	41	0,843
10	Schody	3,0	41	100	1,235
11	Dveře	4,1	41	45	3,751
12	Vrata	0,0	41	45	0,000
13	Okna	6,2	41	41	6,225
14	Povrch podlah	3,1	41	41	3,112
15	Vytápění 80%	4,2	17	30	2,367
	Vytápění 20%	1,0	41	45	0,951
16	Elektroinstalace	5,9	41	45	5,397
17	Bleskosvod	0,3	41	45	0,274
18	Vnitřní vodovod	3,2	41	45	2,927

19	Vnitřní kanaliz.	3,1	41	45	2,836
20	Vnitřní plynovod	0,0	41	45	0,000
21	Ohřev teplé vody	1,8	17	30	1,024
22	Vybavení kuchyní	1,7	17	20	1,451
23	Vnitř.hyg.vyb.WC	3,9	17	40	1,664
24	Výtahy	1,4	41	45	1,281
25	Ostatní	4,3	41	41	4,317
Celkem		100,0			65,84

Opotřebení:	65,84 %	
Reprodukční cena:		127 075 270,81 Kč
Snížení o opotřebení		-83 669 440,20 Kč
Nákladová cena po opotřebení:		43 405 830,61 Kč
Index trhu	0,900	
Index polohy	0,663	
Koeficient úpravy cena pro stavbu dle polohy a trhu		
IT * IP =	0,597	
Zjištěná cena:		
43405830,61 * 0,597	=	25 900 259,12 Kč

Výnosová cena

Výnosová metoda je založena na ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitosti ve formě **nájemného** inkasovaného vlastníkem.

§ 32 Vyhlášky

(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 ,$$

kde

CV cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N roční nájemné v Kč za rok,

p míra kapitalizace v procentech.

Podlahová plocha

Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě.

Zastavěné a užitné plochy jednotlivých podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.PP	475,70 m ²	415,00 m ²
1.NP	504,75 m ²	435,90 m ²
2.NP	504,75 m ²	450,85 m ²
3.NP	504,75 m ²	444,70 m ²
4.NP	504,75 m ²	444,50 m ²
5.NP	754,33 m ²	662,59 m ²
6.NP	754,33 m ²	665,10 m ²
7.NP	754,33 m ²	656,20 m ²
Celkem	4757,69 m²	4174,84 m²

Zdroj: Odhad č. 001/2017/CEB

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem je podle přílohy č. 22 Vyhlášky stanovena pro **nemovité věci pro administrativu** ve výši 6,5 %.

Míru kapitalizace lze v odůvodněných případech zvýšit až o 0,5 %.

U staveb oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,1 až 0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy.

Výše celkové úpravy míry kapitalizace může činit nejvýše 0,5 %.

Vzhledem k tomu, že budova není k datu ocenění pronajata, zohledníme zvýšené riziko spojené s docílením pronájmu celkové podlahové plochy vyšší mírou kapitalizace o 0,5%.

Celková míra kapitalizace pro ocenění výnosovým způsobem činí 7 %.

Roční nájemné

Budova není k datu ocenění pronajata. Nájemné se určí ve výši obvyklého nájemného.

Stanovení obvyklého nájemného vychází z aktuální nabídky pronájmů administrativních prostor v Ostravě. Nabízené ceny jsou upraveny tak aby zohledňovaly stav oceňované nemovitosti a odpovídaly tržnímu nájemnému. K těmto úpravám byly použity následující koeficienty K1 – K7:

- K1 koeficient velikosti výměr
- K2 koeficient vlastních pozemků
- K3 koeficient lokality a dopravní dostupnosti
- K4 koeficient technického stavu a typu konstrukce

- K5 koeficient vybavení
 K6 koeficient ostatních vlivů
 K7 koeficient transakce

Oceňovaná nemovitost se odlišuje, a tedy ceny nájemného bylo třeba upravit, především z hlediska technického stavu, kdy oceňovaná budova vyžaduje dílčí rekonstrukce k tomu, aby se dostala do stavu srovnatelných nabízených budov.

K dalším aspektům, ve kterých se oceňovaná budova odlišuje, patří lokalita a dopravní dostupnost, kde je zohledněna také skutečnost, že budova je přístupná výlučně přes průmyslový areál, nikoliv samostatně. Právo přístupu je řešeno přes věcná břemena cesty a stezky zapsaná na LV 724.

V neposlední řadě je přihlédnuto k vybavení budovy, které z části chybí nebo je zastaralé. V tržní ceně je zohledněna také velikost užité plochy.

Celý výpočet obvyklého nájemného pro oceňovanou budovu shrnuje následující tabulka:

Pronájem kancelářských prostor Ostrava

P.č.	Nabízené měsíční nájemné*	Plocha m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Upravená cena za m ²
1	37 400 Kč	374	0,8	1	0,95	0,9	0,95	1	0,8	52,0 Kč
2	28 080 Kč	260	0,8	1	0,95	0,9	0,9	1	0,8	53,2 Kč
3	51 450 Kč	350	0,8	1	0,85	0,8	0,8	1	0,8	51,2 Kč
4	45 000 Kč	250	0,8	1	0,95	0,75	0,8	1	0,8	65,7 Kč
5	14 550 Kč	150	0,8	1	0,95	0,9	0,9	1	0,8	47,8 Kč
6	444 600 Kč	2470	1	1	0,75	0,75	0,9	1	0,8	72,9 Kč
7	141 300 Kč	942	0,9	1	0,85	0,75	0,85	1	0,8	58,5 Kč
8	160 300 Kč	916	0,9	1	0,85	0,75	0,95	1	0,8	76,3 Kč
9	500 000 Kč	2000	1	1	0,75	0,75	0,75	1	0,8	84,4 Kč
Střední hodnota, Medián										58,5 Kč

zdroj: <https://www.sreality.cz>, vlastní výpočet

* Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Obvyklé nájemné pro oceňovanou budovu činí 58,5 Kč za m².

§ 32 Vyhlášky

(5) Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.

Výpočet ceny určené výnosovým způsobem přehledně zobrazuje následující tabulka:

Roční nájemné	
Obvyklé nájemné na m2	58,5 Kč
Užitná plocha	4174,8
58,5 * 4174,84 * 12	2 930 738 Kč
Roční nájemné za celou stavbu se sníží:	
o 40 % (§32, odst.5 Vyhlášky)	-1 172 295 Kč
o 5% z ceny pozemku	-38 364 Kč
Upravené roční nájemné	1 720 079 Kč
Míra kapitalizace	
nemovité věci pro administrativu	6,50%
navýšení míry kapitalizace s ohledem na stav oceňované nemovitosti	0,50%
Celková míra kapitalizace	7,00%
Cena určená výnosovým způsobem	
1720078,61 / 0,07 =	24 572 552 Kč

Zatřídění nemovité věci do skupiny podle analýzy jejího rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Označení skupiny	CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITÉ VĚCI	
	Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku	Rozvojové možnosti nemovité věci
A	s pozitivním dopadem	ano
B		ne
C	bez zásadních změn – stabilizovaná oblast	ano
D		ne
E	s negativním dopadem	ano
F		ne

Oceňovaná nemovitost byla s ohledem na negativní změny v okolí a s ohledem na rozvojové možnosti zatříděna do skupiny F.

- Nemovitá věc je situována v průmyslovém areálu, kde došlo k výraznému útlumu podnikatelské činnosti. Samotná budova a sousední haly jsou nevyužívané.
- Oceňovaná budova nemá předpoklady k rozvojovým možnostem.

Označení skupiny	VÝPOČET CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU		
	CV ≤ CN	CV > CN	
	Pro budovy a haly	Pro budovy typu J a K	Pro budovy ostatních typů a haly
A	CV + 0,40 R	CV * 1,15	CV * 1,15
B, C	CV + 0,20 R	CV * 1,05	CV * 1,10
D, E	CV + 0,10 R	CV	CV * 1,05
F	CV	CV * 0,85	CV

kde

$$R = |CV - CN|,$$

CV - cena stavby zjištěná výnosovým způsobem

CN - cena stavby zjištěná nákladovým způsobem

CV = 24 572 552 Kč

CN = 25 900 259 Kč

Cena nemovité věci kombinací nákladového a výnosového způsobu činí:	24 572 552 Kč
--	----------------------

Zjištěná cena – rekapitulace:

P.č.	Název objektu	Zjištěná cena
1	I. Pozemky	767 280 Kč
2	I.a. Administrativní budova	24 572 552 Kč
Celkem		25 339 832 Kč

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti, již je administrativní budova s možným komerčním využitím, je stanovena výnosovou metodou na základě tržního nájemného a tržní míry kapitalizace.

Výnosová metoda pokládá pozemky za součást funkčního celku stavby, a proto je hodnota pozemků již obsažená ve stanovené tržní hodnotě této stavby.

Tržní nájemné pro oceňovanou nemovitost bylo stanoveno v předchozí části.

Pro stanovení tržní míry kapitalizace k oceňované nemovitosti byly použity údaje o obdobných nemovitostech nabízených v dané lokalitě k prodeji.

Pro výběr souboru srovnatelných nemovitostí byla použita následující kritéria:

- kancelářské prostory nabízené k prodeji v Moravskoslezském regionu,
- užitná plocha alespoň 100 m².

Soubor srovnatelných nemovitostí vybraný na základě těchto kritérií obsahuje 8 kancelářských budov. Nájem jednotlivých nemovitostí byl odhadnut na základě předchozího průzkumu, který zjišťoval obvyklé nájemné.

Výnosová míra jednotlivých nemovitostí byla vypočtena poměrem nájmu a jejich prodejní ceny.

Při stanovení tržní míry kapitalizace jsme vycházeli ze střední hodnoty výnosových měř souboru srovnatelných nemovitostí – mediánu, který eliminuje extrémní hodnoty v souboru srovnatelných nemovitostí. Celkový výpočet shrnuje následující tabulka.

Pol.	Lokalita	Nabídková cena	Užitná plocha m ²	Dosažitelný nájem (Kč/měsíc/m ²)	Výnosová míra
1	Muglinovská, Ostrava – Moravská Ostrava	13 500 000 Kč	877	100 Kč	7,80%
2	Ostrava – Slezská Ostrava, okres Ostrava-město	19 950 000 Kč	750	150 Kč	6,77%
3	Chittussiho, Ostrava – Slezská Ostrava	2 590 000 Kč	104	160 Kč	7,71%
4	Paskov, okres Frýdek-Místek	15 990 000 Kč	742	120 Kč	6,68%
5	Dolní Lutyně, okres Karviná	15 000 000 Kč	600	135 Kč	6,48%

6	Masarykova třída, Opava – Město	32 200 000 Kč	4066	55 Kč	8,33%
7	Míru, Třinec – Kanada	10 800 000 Kč	562	120 Kč	7,49%
8	Karola Šliwky, Karviná – Fryštát	12 000 000 Kč	620	120 Kč	7,44%
Střední hodnota výnosové míry (medián)					7,47%

Výpočet hodnoty nemovitosti vychází z ročních výnosů, které jsou dány násobkem užitné plochy a obvyklého nájmu na m² oceňovaného objektu. Roční výnosy se sníží o předpokládaný výpadek nájmného, který je odhadnut ve výši 15%, a o náklady na údržbu, které odhadujeme ve výši 20% z ročních výnosů.

Takto vypočtené čisté výnosy se poměřují mírou kapitalizace, která byla vypočtena na základě tržních dat výše.

Celkový výpočet shrnuje následující tabulka:

Roční výnosy

Obvyklé nájmné na m ²	58,5 Kč
Užitná plocha (m ²)	4174,8
<u>58,5 * 4174,84 * 12</u>	<u>2 930 738 Kč</u>
Výpadek nájmného 15%	-439 611 Kč
Náklady na údržbu 20%	-586 148 Kč
Čistý roční výnos	<u>1 904 979 Kč</u>
Míra kapitalizace	7,47%
Hodnota nemovitosti	
1904979 / 0,0747 =	25 501 733 Kč
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení bez DPH	25 500 000 Kč

Výsledná tržní hodnota stanovená výnosovou metodou se výrazně neliší od ceny zjištěné kombinací nákladového a výnosového způsobu.

**Tržní hodnotu nemovitého majetku, který je zapsán na LV 724 v k.ú.
Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava-město odhaduji na:**

25 500 000.00Kč

t.j. slovy:

**dvacetpětmilionůpětsettisíc
korun českých**

Přílohy:

1	Výpis z katastru nemovitostí	5xA4
2	Kopie katastrální mapy	1xA4
3	Cenová mapa stavebních pozemků Ostrava	1xA4
4	Fotodokumentace	3xA4

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem rozhodnutím Spr 2370/2019.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **47/4 – 2022**.

V Cítolibeč dne **9. 5. 2022**

Ing. Jiří M a k a r i u s
soudní znalec a odhadce
Havlíčková 362
439 02 Cítoliby

