

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 965-46/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení hodnoty souboru dále specifikovaných nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek - areál a trafostanice, situováno na ulici Hálkova

Znalkyně: Ing. Pavla Brady
náměstí Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

Zadavatel: SLEZAN HOLDING a.s.,
Václavská 316/12
120 00 Praha 2 - Nové Město
IČ: 24229709

Posudek obsahuje 33 stran včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalkyně a ostatní se předávají zadavateli.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

Datum směrodatného ocenění: 8.11.2022

Vyhotoveno dne: 8.11.2022

Obsah

| | |
|--|----|
| 1. ZADÁNÍ | 3 |
| 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele | 3 |
| 1.2. Účel znaleckého posudku | 3 |
| 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku | 3 |
| 2. VÝČET PODKLADŮ..... | 3 |
| 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat | 3 |
| 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis | 3 |
| 2.3. Věrohodnost dat..... | 4 |
| 2.4. Základní pojmy a metody ocenění | 4 |
| 2.5. Metodologie ocenění | 7 |
| 3. NÁLEZ | 8 |
| 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat | 8 |
| 3.1.1. Relevantní trh | 8 |
| 3.1.2. Základní údaje o souboru oceňovaného majetku | 8 |
| 3.1.3. Popis jednotlivých objektů | 9 |
| 3.1.4. Umístění a vliv širšího okolí | 11 |
| 3.1.5. Právní určení..... | 12 |
| 4. POSUDEK..... | 14 |
| 4.1. Volba báze hodnoty..... | 14 |
| 4.2. Ekonomické určení | 14 |
| 4.2.1. Analýza využití | 14 |
| 4.2.2. Ekonomická stabilita souboru nemovitého majetku..... | 14 |
| 4.3. Analýza hodnototvorných parametrů | 14 |
| 4.4. Specifické předpoklady..... | 15 |
| 4.5. Volba metody ocenění | 15 |
| 4.6. Ocenění..... | 15 |
| 4.7. Výsledky analýzy dat a odvození tržní hodnoty | 25 |
| 5. ODŮVODNĚNÍ..... | 26 |
| 5.1. Interpretace výsledků analýzy | 26 |
| 6. ZÁVĚR | 28 |
| 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď | 28 |
| 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost | 28 |
| 7. SEZNAM PŘÍLOH | 28 |
| 8. DALŠÍ NÁLEŽITOSTI POSUDKU | 33 |

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek pro ocenění souboru nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti Slezan Holding, a. s., se sídlem Václavská 316/12, PSČ 120 00, Praha 2-Nové Město, IČ: 24229709 se zadáním: „Určit cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklé u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek – areál a trafostanice, vše situováno na ulici Hálkova. Současně budou odhadnuty i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví veřejnou dražbou nezaniknou a tyto závady příslušným způsobem upraví odhadovanou cenu.“

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyžadován v návaznosti na §13 zákona č. 26/2000 Sb., a bude mimo jiné sloužit jako jeden z podkladů pro potřeby stanovení nejnižšího podání pro konání veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Veškeré zjištěné skutečnosti mající vliv na závěry znaleckého posudku jsou uvedeny dále v posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro zpracování posudku byla znalkyní použita data předaná objednatelem, data z veřejných zdrojů a přímo získaná znalkyní. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalkyně a písemně doložené podklady (především výpisy z katastru, smlouvy, projektová dokumentace, apod.).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Katastr nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2732, k. ú. Místek a obec Frýdek-Místek, prokazující stav k datu 7.11.2022.
- Informace a mapy z internetových stránek katastru nemovitostí www.cuzk.cz.

Projektová dokumentace, jiná listinná dokumentace

- Rozhodnutí - povolení odstranění stavby nazvané jako „Areál SLEZAN Frýdek-Místek – ulice Hálkova“ na pozemcích parc.č. 2202, 2203, 2219, 2226, 2227, 2236, 2237, 2239, 2240 v k.ú. Místek, které dne 29.04.2014 vydal Magistrát města Frýdek – Místek, odbor územního rozvoje a stavebního řádu pod č.j. MMFM 54351/2014.
- Rozhodnutí - povolení odstranění stavby „Slezan Holding, ul. Hálkova, č.p. 938, Frýdek-Místek“ na pozemku parc.č. 2219 v k.ú. Místek, které dne 03.09.2018 vydal Magistrát města Frýdek – Místek, odbor územního rozvoje a stavebního řádu pod č.j. MMFM 119937/2018.

- Dokumentace k žádosti pro povolení odstranění stavby – „Slezan holding, Frýdek-Místek, ul. Hálkova, č.p. 938“, 01/2018
- Údaje z účetní evidence vlastníka.
- Přehled nájemních smluv a informace o pronajatelných plochách z internetových stránek <http://reality.slezan.com>.

Další zdroje dat

- mapový portál www.mapy.cz
- územní plán města Frýdek – Místek

Místní šetření

Místní šetření se uskutečnilo dne 13. 7. a 2. 11. 2022 za účasti znalkyně a zástupce zadavatele znaleckého posudku. Byla provedena prohlídka posuzovaných nemovitých věcí, kontrola správnosti předložené dokumentace staveb, zaměření částí staveb a pořízena fotodokumentace.

2.3. Věrohodnost dat

Jako podklady jsou využity zejména objektivní data. S informacemi předanými ústně zástupci objednatele či dalšími osobami je zacházeno jako s podklady subjektivními, o které se nelze bezvýhradně opírat, avšak nesmí být opomíjeny. Nezbytná je analýza dat, jejich posouzení a zohlednění pravidel daných cenovými předpisy či jinými souvisejícími předpisy a uvedených v odborné literatuře.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

VĚC – § 489 a §490 Nového občanského zákoníku (dále rovněž NOZ). Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí, věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

HODNOTA VĚCI – § 492 NOZ. Hodnota věci, lze li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

MIMOŘÁDNÁ CENA VĚCI – (§ 492 NOZ) se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo k zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

MAJETEK – § 495 NOZ. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek.

MOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 2 NOZ). Veškeré další věci, (viz předchozí odstavec) ať je jejich podstata hmotná či nehmotná, jsou věci movité.

NEMOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 1 NOZ). Jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

POZEMEK – dle zákona č. 265/2016 Sb., katastrální zákon: pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou

nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

BUDOVA – nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

ZASTAVĚNÁ PLOCHA – plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí budovy. U objektů nezakrytých nebo polozakrytých vymezená obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

PODLAHOVÁ PLOCHA STAVBY – součet plošných výměr všech místností.

UŽITNÁ PLOCHA STAVBY – rozdíl podlahové plochy a ploch obslužných (schodiště, chodby, výtahy, kotelny, technické zázemí atd.).

VYNUCENÁ TRŽNÍ CENA – cena, za kterou je možno movitou věc bezpečně prodat v krátkém čase (do 3 měsíců).

EKONOMICKÝ NEDOSTATEK NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – jedná se o dočasný nebo trvalý rozpor mezi ekonomickou využitelností majetku a celkovými náklady investovanými do movitých věcí. Ekonomický nedostatek je kvantifikován jako rozdíl mezi hodnotou movitých věcí zjištěnou výnosovým oceněním a oceněním na bázi pořizovacích nákladů.

TECHNICKÁ STABILITA NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – je dána její technickou životností (doba, po kterou je možno movitost užívat v souladu s jejím technickým určením a platnými předpisy) a technickou odolností (konstrukční odolnost daného typu nemovitosti).

PRÁVNÍ STABILITA NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – je určena právní životností (doba od vzniku movité věci po její právní zánik) a právní odolností (kvalita vlastnických práv).

EKONOMICKÁ STABILITA NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – je určena ekonomickou životností (doba ode dne možného používání do dne, kdy movitá věc není schopna vytvářet kladný čistý výnos), morální životností (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání) a ekonomickou odolností (schopnost daného typu nemovitosti odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky).

VĚCNÁ HODNOTA rovněž (ČASOVÁ CENA) též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „Časová cena“ věci – reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

CENA REPRODUKČNÍ též „reprodukční pořizovací cena“ – je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

CENA POŘIZOVACÍ též „cena historická“ – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako

„cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

DEFINICE dle § 2, odstavec 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkch 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, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se určuje porovnávacím způsobem, tj. 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou.

Tržní hodnota je 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.

Tržní hodnota 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. Při určení tržní hodnoty se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná je určena podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota.

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek.

2.5. Metodologie ocenění

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- ✓ každý pozemek a každá stavba je unikátní,
- ✓ životnost pozemků je prakticky neomezená,
- ✓ životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší,
- ✓ životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší,
- ✓ jsou nepřenosné,
- ✓ množství pozemků je omezené,
- ✓ jsou málo likvidní,
- ✓ mají velký vliv na své okolí.

Obecné výhody nemovitých věcí:

- ✓ oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko,
- ✓ výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci,
- ✓ hůře se nelegálně zcizují,
- ✓ mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům,
- ✓ vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování.

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- ✓ nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitostí na hotové peníze je zpravidla dlouhá,
- ✓ vysoké náklady na správu a údržbu,
- ✓ některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím,
- ✓ všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (staveb. úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady),
- ✓ nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy).

Obecně bývá hodnota nemovitých věcí odhadována za pomoci několika metod:

- a) **majetkové metody ocenění**, kdy je znalcem zjišťována věcná hodnota nemovitých věcí - tzv. cena časová. Tímto oceněním se zjistí náklady na pořízení jednotlivých staveb v cenové úrovni roku ocenění snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti.
- b) **výnosové metody ocenění**, kdy je znalcem zjišťována výnosová hodnota nemovitých věcí. Tímto oceněním je stanovena cena staveb a pozemků na základě výnosu z jejich případného pronájmu, a to s předpokladem dlouhodobého užívání – trvalé renty, nebo omezené doby užívání.
- c) **porovnávací metoda ocenění**, kdy je hodnota nemovitých věcí odvozována na základě porovnání s obdobnými (porovnatelnými) nemovitými věcmi, se kterými bylo v daném místě a čase obchodováno, nebo které jsou v daném čase a místě nabízeny k prodeji.
- d) **kombinované metody ocenění**, kdy je aplikována kombinace výše uvedených modelů ocenění v závislosti na charakteru a konkrétní situaci, v jaké se oceňovaný majetek nachází.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Relevantní trh

Veškerá podnikatelská činnost společnosti spočívá v nabízení pronájmu prostor určených k podnikání, proto je analýza zaměřena výhradně na aktuální stav realitního trhu. Společnost má sídlo v Praze. Oceňovaný nemovitý majetek Společnosti je umístěn v Moravskoslezském kraji, konkrétně na území statutárního města Frýdek-Místek.

Frýdek-Místek je statutární město Moravskoslezského kraje, nachází se v těsné blízkosti Ostravy v podhůří Beskyd. Město má velmi dobře rozvinutou infrastrukturu, leží na mezinárodní dopravní křižovatce dálnic D48 a D56 s propojením Polska (25 km na hranice) a Slovenska (35 km na hranice). Frýdek-Místek tvořil historicky hranici mezi Moravou a Slezskem. V dnešní době je turisticky atraktivní bránou Beskyd. Do Frýdku-Místku se lidé stěhují za prací i komfortním životním stylem. Pracovních míst je v blízkém okolí Frýdku-Místku dostatek. Nejvíce volných míst již tradičně vykazuje výrobní průmysl, především automobilový, ale v nabídce jsou i jiná pracovní místa. Kvalitní vzdělávání zajišťují desítky škol a školek a v blízké Ostravě také tři vysoké školy. Na výběr je velmi pestrá nabídka oborů středního i vysokoškolského vzdělání. Ve městě je mnoho galerií a několik divadel. Město má rozvinutou dopravní síť MHD a velmi dobré autobusové i železniční spojení s celým mikroregionem Česko-Polsko-Slovenko. Úroveň a intenzita podnikatelských aktivit v regionu má zásadní vliv na růst poptávky po místních realitách

V obci Frýdek – Místek není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

3.1.2. Základní údaje o souboru oceňovaného majetku

Předmětem ocenění jsou dále specifikované nemovité věci, zapsané na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek–Místek, k.ú. Místek. Jedná se o areál (středisko 104) a budovu trafostanice s komínem (středisko 703), vše situováno na ulici Hálkova.

Posuzované nemovité věci se nacházejí v severní části města Frýdek – Místek, cca 660 m západně od Zámeckého náměstí v městské části Frýdek a cca 1,00 km severně od náměstí Svobody v městské části Místek. Přístup do areálu je zajištěn po zpevněné veřejné komunikaci na ulici Hálkova. V okolí oceňovaných nemovitých věcí převažuje zástavba obytnými domy a objekty občanské vybavenosti. Nemovité věci se nacházejí v převážně rovinném terénu.

Do areálu jsou přivedeny tyto přípojky inženýrských sítí:

- vodovod,
- kanalizace,
- telefon,
- elektřina.

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek:

POZEMKY stř. 104

| Parc.č. | Druh pozemku, způsob využití | Výměra v m ² |
|---------|---|-------------------------|
| 2202 | ostatní plocha, jiná plocha | 215 |
| 2203 | ostatní plocha, jiná plocha | 101 |
| 2019/13 | ostatní plocha, jiná plocha | 33 292 |
| 2019/14 | zastavěná plocha a nádvoří | 1 839 |
| 2220 | ostatní plocha, zeleň | 3 172 |
| 2227 | ostatní plocha, jiná plocha | 72 |
| 2229 | ostatní plocha, neplodná půda | 2 917 |
| 2235 | ostatní plocha, neplodná půda | 123 |
| 2236 | ostatní plocha, jiná plocha | 125 |
| 2237 | ostatní plocha, jiná plocha | 288 |
| 2238 | zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr | 1 301 |
| 2239 | ostatní plocha, jiná plocha | 377 |
| 2240 | ostatní plocha, jiná plocha | 206 |
| Celkem | | 44 028 |

POZEMKY stř. 703

| Parc.č. | | Výměra v m ² |
|---------|----------------------------|-------------------------|
| 2219/15 | zastavěná plocha a nádvoří | 213 |
| 2219/16 | zastavěná plocha a nádvoří | 27 |
| 2226 | zastavěná plocha a nádvoří | 677 |
| Celkem | | 917 |

STAVBY stř. 104

| Část obce, č. budovy | Způsob využití | Způsob ochrany | Na parcele |
|----------------------|--------------------------------|----------------|------------|
| Místek č.p. 938 | stavba pro výrobu a skladování | | 2219/14 |

STAVBY stř. 703

| Část obce, č. budovy | Způsob využití | Způsob ochrany | Na parcele |
|----------------------|-----------------------------|----------------|------------|
| Bez č.p./č.e. | Stavba technického vybavení | | 2219/15 |
| Bez č.p./č.e. | Stavba technického vybavení | | 2219/16 |

V obci Frýdek – Místek není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

3.1.3. Popis jednotlivých objektů

Stavba č.p. 938, stavba pro výrobu a skladování, postavená na pozemku parc. č. 2219/14 – bývalá tkalcovna (stř. 104)

Bývalá tkalcovna sestávala původně z pěti provozně propojených, konstrukčně odlišných částí, po provedení demolic v průběhu roku 2022 zůstaly pouze dvě historické části postavené v roce 1893. Další technická životnost stavby byla stanovena na 20 let.

Jihovýchodní část je podsklepená stavba se dvěma nadzemními podlažními a účelově upraveným podkrovím s mansardovou střechou. V minulosti bylo 1.NP užíváno jako kuchyně a jídelna, 2.NP jako pomocné provozy tkalcovny a stavebně upravené podkroví jako administrativní zázemí. Po ukončení výroby v roce 2009 byla stavbu možné využívat pro

skladování. Využití pro administrativu nebylo možné z důvodu absence vytápění. Sklepní prostory vzhledem k silně navlhlému zdivu nebylo možné účelově užívat. Základy jsou z betonových pasů s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné z cihel. Stropy s rovným podhledem, trémové a klenuté. Střecha mansardová, krytina plechová, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Úpravy vnitřních povrchů: vápenné omítky, úpravy vnějších povrchů: režné zdivo. Vnitřní obklady standardní keramické. Schody železobetonové. Dveře ocelové a dřevěné. Vrata ocelová. Okna dřevěná zdvojená. Podlahy: teracová dlažba, keramická dlažba, betonová mazanina, PVC. Vytápění původní ústřední teplovodní, napojené na centrální kotelnu, k datu ocenění nefunkční (v roce 2009 byla ukončena textilní výroba a s ní i provoz centrální kotelný na tuhá paliva). Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod instalován. Rozvody SV a TUV původně ke všem zařizovacím předmětům, od roku 2009 odpojeno, nefunkční. Kanalizace od všech zřizovacích předmětů. Plynovod chybí. Ohřev TUV původně centrální v kotelně, k datu ocenění nefunkční. Vnitřní hygienická vybavení: standardní zařizovací předměty. Výtah nákladní. Ostatní: hydrantové rozvody. Přístavba pochází z roku 1893. Technický stav mírně zhoršený. Při místním šetření bylo zjištěno, že vlivem nefunkční izolace proti zemní vlhkosti dochází k poškozování zdiva v 1. PP – opadávají omítky, v prostorách je zvýšená vlhkost a vyskytují se zde plísně.

Severovýchodní část je podsklepená stavba se dvěma nadzemními podlažimi. V minulosti byla užívána jako výrobní a skladovací prostory. Po ukončení výroby v roce 2009 bylo stavbu možné využívat pro skladování. Sklepní prostory vzhledem k silně navlhlému zdivu nebylo možné účelově užívat. Základy jsou z betonových pasů s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy s rovným podhledem, trémové a klenuté. Střecha sedlová, krytina plechová a z asfaltových izolačních pásů, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Úpravy vnitřních povrchů: vápenné omítky, úpravy vnějších povrchů: režné zdivo. Vnitřní obklady standardní keramické. Schody železobetonové. Dveře ocelové a dřevěné. Vrata ocelová. Okna dřevěná zdvojená. Podlahy: teracová dlažba, keramická dlažba, betonová mazanina. Vytápění původní ústřední teplovodní, napojené na centrální kotelnu, k datu ocenění nefunkční (v roce 2009 byla ukončena textilní výroba a s ní i provoz centrální kotelný na tuhá paliva). Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod instalován. Rozvody SV a TUV původně ke všem zařizovacím předmětům, od roku 2009 odpojeno, nefunkční. Kanalizace od všech zřizovacích předmětů. Plynovod chybí. Ohřev TUV původně centrální v kotelně, k datu ocenění nefunkční. Vnitřní hygienická vybavení: standardní zařizovací předměty. Výtah nákladní. Ostatní vybavení: hydrantové rozvody. K přístavbě náleží nakládací rampa. Přístavba pochází z roku 1893. Technický stav mírně zhoršený. Při místním šetření bylo zjištěno, že vlivem nefunkční izolace proti zemní vlhkosti dochází k poškozování zdiva v 1. PP – opadávají omítky, v prostorách je zvýšená vlhkost a vyskytují se zde plísně.

Stavba bez č.p., stavba technického vybavení, postavená na pozemku parc. č. 2219/15 – trafostanice (Stř. 703)

Trafostanice je nepodsklepená stavba se dvěma nadzemními podlažimi a plochou střechou. Stavba slouží pro zásobování areálu elektrickou energií. Základy jsou z betonových pasů s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné. Stropy železobetonové. Střecha plochá. Krytina asfaltové izolační pásy, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Úpravy vnitřních povrchů: vápenné omítky. Úpravy vnějších povrchů: vápenocementové omítky. Vnitřní obklady chybí. Schody železobetonové. Dveře dřevěné a ocelové. Vrata ocelová. Okna chybí. Podlahy: betonová mazanina. Vytápění chybí. Elektroinstalace 230 a 400 V. Bleskosvod instalován. Ostatní vybavení chybí. Stavba pochází z roku 1980. Stavba je v průměrném technickém stavu. Další technická životnost stavby byla stanovena na 50 let, za předpokladu řádně prováděné údržby a oprav.

Stavba bez č.p., stavba technického vybavení, postavená na pozemku parc. č. 2219/16 – komín (Stř. 703)

Stavba monolitického železobetonového komína, který náležel ke kotelně centrálního zásobování areálu teplem a užitkovou vodou. Stavby byly postaveny v roce 1966. V tomto roce proběhla demolice kotelny a zůstal pouze objekt komína, na kterém jsou umístěny antény. Stavba je v dobrém technickém stavu. Další technická životnost stavby byla stanovena na 50 let, za předpokladu řádně prováděné údržby a oprav.

3.1.4. Umístění a vliv širšího okolí

Na výslednou hodnotu posuzovaných nemovitých věcí bude mít vliv i řada faktorů vznikajících ze vzájemné interakce mezi nimi a okolím. Základní parametry posuzovaných nemovitých věcí z hlediska okolních faktorů jsou uvedeny v následující tabulce:

| Č. | CENOTVORNÝ FAKTOR | STAV | VYHODNOCENÍ |
|----|-------------------------------|--|--------------------------------|
| 1 | Orientace ke světovým stranám | Podélná osa SZ-JV | Bez zásadního vlivu na hodnotu |
| 2 | Konfigurace terénu | Rovinný | Příznivá |
| 3 | Poloha | Severní část města Frýdek - Místek | Příznivá |
| 4 | Převládající zástavba | Obytné domy, objekty občanské vybavenosti | Méně příznivá |
| 5 | Inženýrské sítě | Vodovod, kanalizace, elektřina, telefon, plyn na hranici pozemku | Příznivá |
| 6 | Veřejná doprava | Zastávky MHD v docházkové vzdálenosti | Příznivá |
| 7 | Dopravní obslužnost | Přístup z veřejné zpevněné komunikace | Příznivá |
| 8 | Obchod a služby | Kompletní síť obchodů a služeb na území města Frýdek – Místek | Příznivá |
| 9 | Parkovací možnosti | Na zpevněných plochách v areálu s dostatečnou kapacitou | Příznivá |
| 10 | Úřady | Kompletní soustava úřadů na území města Frýdek – Místek | Příznivá |
| 11 | Životní prostředí | Životní prostředí je negativně ovlivněno | Bez zásadního vlivu na hodnotu |
| 12 | Poloha k centru obce, města | Cca 0,66 m od centra městské části Frýdek a cca 1,00 km od centra městské části Místek | Příznivá |
| 13 | Možnost dalšího rozšíření | Rozšíření staveb je omezeně možné | Bez zásadního vlivu na hodnotu |

Životní prostředí - oceňované nemovité věci se nacházejí v jižní části města Frýdek - Místek. Celé území města je dlouhodobě postiženo zhoršenou kvalitou životního prostředí. Zejména v zimních měsících při inverzním charakteru počasí jsou významně překračovány limity znečištění ovzduší. Tyto skutečnosti mají negativní vliv zejména na hodnotu nemovitých věcí, primárně určených k bydlení. U nemovitých věcí komerčního charakteru nemá zhoršené životní prostředí významnější dopad na jejich hodnotu.

Povodňové riziko – areál se nachází v zóně s nízkým nebezpečím vzniku povodně (záplavy).

Bezpečnostní rizika – areál se nachází v oblasti, v níž nejsou zvýšená bezpečnostní rizika – v blízkosti se nachází obytná zástavba, objekty občanské vybavenosti a silnice 2. třídy č. 473 na ulici Jana Opletala (frekventovaná lokalita).

3.1.5. Právní určení

Vlastnictví

Oceňované nemovité věci, zapsané na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek, jsou vlastnictvím společnosti SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 120 00, Praha 2, IČ 24229709.

Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňovaných nemovitých věcech věcná břemena.

Na pozemku parc. č. 2220 vážne věcné břemeno, spočívající v právu uložení, provozování, vedení, přístupu a příjezdu za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce a odstranění podzemního vedení veřejné komunikační sítě. Rozsah věcného břemena byl vymezen v geometrickém plánu č. 3714-24/2010. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene č. 037919-000-00 ze dne 3.2.2011, uzavřené mezi Ing. Jiřím Hanákem, insolvenčním správcem dlužníka SLEZAN Frýdek - Místek, a.s., a společností T-Mobile Czech Republic, a.s. Z geometrického plánu č. 3714-24/2010 je zřejmé, že podzemní telekomunikační vedení prochází okrajem pozemku parc. č. 2220. Dle názoru znalkyně předmětné věcné břemeno zásadním způsobem neomezuje vlastníka v nakládání s majetkem a nesnižuje hodnotu majetku. Věcné břemeno proto nebude zohledňováno v oceňovacím modelu.

Na pozemku parc. č. 2219/13, 2220 a 2229 vážne věcné břemeno, spočívající v uložení a provozování STL plynovodu, v právu vstupu a vjezdu v souvislosti s provozováním, opravami, údržbou, změnami a odstraňováním plynovodu, v rozsahu, uvedeném v GP č. 2794-170/2004. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene č. 121203/05/01 ze dne 01.08.2005, uzavřené mezi společností SLEZAN Frýdek – Místek, a.s., a společností Severomoravská plynárenská, a.s. Z geometrického plánu č. 2794-170/2004 vyplývá, že plynovodní řad prochází okraji pozemků parc. č. 2219/13, 2220 a 2229. Dle názoru znalkyně předmětné věcné břemeno zásadním způsobem neomezuje vlastníka v nakládání s majetkem a nesnižuje hodnotu majetku. Věcné břemeno proto nebude zohledňováno v oceňovacím modelu.

Nájemní vztahy

K datu směrodatného ocenění byly v areálu částečně pronajaty parkovací plochy, trafostanice a komín pro umístění antén.

Sousedská práva

Nemovité věci jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace na ulici Hálkova, na kterou navazují zpevněné účelové komunikace uvnitř areálu. Z hlediska zajištění přístupu a příjezdu k nemovitých věcem nelze očekávat vznik sousedských sporů.

Územní plán

K datu směrodatného ocenění byla platná Změna č. 6 vydána Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 16. 6. 2021 s účinností ode dne 8. 7. 2021. Dle územního plánu platného k datu ocenění jsou oceňované pozemky již zahrnuty do plochy SX specifické určeny pro polyfunkční využití – pro občanské vybavení, sportovní zařízení, zařízení výroby a skladování a zařízení obrany a ochrany, nebo pro kombinace těchto funkcí. Část pozemku parc. č. 2220 se nachází v ploše DK – plochy dopravních koridorů.

Stavební uzávěry

Posuzované nemovité věci nejsou umístěny ve specifickém ochranném pásmu, ve kterém je dočasně nebo trvale omezena stavební činnost.

Právní stabilita

Právní životnost (doba od vzniku nemovité věci po její právní zánik): Právní životnost nemovité věci je omezena její fyzickou životností. Celková fyzická životnost staveb byla stanovena v textu výše. U pozemků je právní životnost neomezená.

Právní odolnost (kvalita vlastnických práv): Vlastnictví nemovitých věcí je stabilní.

4. POSUDEK

4.1. Volba báze hodnoty

Znalkyně bude při ocenění nemovitých věcí aplikovat následující báze hodnot:

- a) v případech kdy dochází k ocenění často obchodovatelných a standardizovaných aktiv má znalec možnost aplikovat bázi hodnoty tržní neboli v praxi se častěji používá nepřesný název ceny obvyklé,
- b) v případech kdy dochází k ocenění aktiv atypických s nízkou obchodovatelností, pak má možnost znalec aplikovat modifikovanou bázi tržní hodnoty, tj. bázi objektivizované hodnoty, jelikož s takovýmito aktivy se běžně neobchoduje,
- c) u neobchodovatelných a atypických aktiv pak netržní báze hodnot. Jedná se o ocenění, které je více zatíženo subjektivními vlivy, názory účastníků a účelem využití ocenění. Nejčastěji jsou z této oblasti v praxi využívány báze hodnoty investiční nebo férové hodnoty, resp. přiměřené hodnoty.

4.2. Ekonomické určení

4.2.1. Analýza využití

Nemovité věci v areálu byly k datu směrodatného ocenění z části pronajaty – nájemní smlouvy jsou uzavřeny na parkovací plochy, trafostanici a komín. Obsazenost areálu je nízká vzhledem k prováděné demolici většiny původních objektů.

4.2.2. Ekonomická stabilita souboru nemovitého majetku

Ekonomická životnost (doba ode dne možného používání do dne, kdy nemovitost nebude schopna vytvářet kladný čistý výnos, resp. dovozovala nemovitost využívat ve stavu, v jakém se k datu ocenění nacházela – stav going concern). Ekonomická životnost objektů areálu, které zůstaly po demolici, byla s přihlédnutím k technickému stavu staveb stanovena na 20 a 50 let.

Morální životnost (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání): Byla stanovena shodně s ekonomickou životností.

Ekonomická odolnost (schopnost daného typu nemovitosti odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky): Dle názoru znalkyně lze považovat majetek za stabilní.

4.3. Analýza hodnototvorných parametrů

Silné stránky

- Umístění v severní části města Frýdek – Místek s příznivou dojezdovou vzdáleností k hlavním dopravním tahům,
- příjezd po zpevněné veřejné komunikaci,
- napojení areálu na inženýrské sítě (s výjimkou plynu, avšak plynová přípojka je přivedena k hranici areálu),

- velká výměra pozemků umožňuje využít areál k nové výstavbě v souladu s investičními záměry potenciálního kupujícího a v souladu s platným územním plánem (plochy specifické pro polyfunkční využití)

Slabé stránky

- Špatný technický stav budovy č. p. 938,
- objekt budovy č. p. 938 s chráněnou fasádou z režného zdiva vyžadující vyšší náklady na opravy v souladu s požadavky památkářů,
- omezené možnosti expanze podnikatelských aktivit do okolí.

Příležitosti

- Prodej pozemků za tržní hodnotu v krátkém časovém horizontu.

Hrozby

- Nebyly zjištěny.

4.4. Specifické předpoklady

Z celého areálu střediska 104 byla k datu směrodatného ocenění pronajata jen část ploch pozemků o celkovém rozsahu 405 m². Část staveb nelze pronajmout, jelikož to neumožňuje jejich nevyhovující technický stav. Na základě strategického rozhodnutí a v souladu s Rozhodnutím Magistrátu města F-M – povolení odstranění staveb z roku 2014 a 2018 a Memorandem o spolupráci podepsaném dne 22. ledna 2016 mezi Statutárním městem Frýdek-Místek, společností SLEZAN Frýdek-Místek a.s. a společností TEXTIL INVEST GROUP a.s., byla většina staveb odstraněna a zůstala pouze část budovy č.p. 938 s historickou fasádou.

Ze střediska 703 je pronajata společnosti ČEZ Distribuce, a.s. trafostanice, a to za symbolické nájemné 14 608 Kč/rok. Z hlediska výnosů z nájmu je zajímavý objekt komína, na kterém je za úplaty umístěno několik telekomunikačních zařízení (antén).

4.5. Volba metody ocenění

Tržní hodnota provozního areálu bude stanovena odbornou rozvahou, přičemž se znalkyně bude opírat o dílčí výsledky ocenění metodou zjištění věcné hodnoty, metodou výnosovou a metodou porovnávací. **Metoda odborné rozvahy** je používána tehdy, pokud žádný ze standardně používaných oceňovacích modelů nedává uspokojivé výsledky. V zahraniční literatuře je tento proces označován jako „reconciliation“, v překladu znamená „usmíření, sblížení, sjednocení“, českým ekvivalentem je rekonciliace. Rekonciliace v rámci oceňování je dílčí fáze, v níž se odhadce snaží na základě dílčích indicií, naznačujících výši hodnoty jednak z pohledu nákladů na pořízení, jednak v závislosti na očekávaném užítku a jednak z porovnání s dosahovanými cenami podobných nemovitých věcí nalézt a konkretizovat výši hledané hodnoty. V rámci odborné rozvahy dochází k vyhodnocení silných a slabých stránek majetku, jeho klíčových hodnototvorných parametrů a jiných významných skutečností, jako je flexibilita užití, dynamika prostředí apod.

4.6. Ocenění

104 - areál

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba č.p. 938 na poz. 2219/14

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Budova § 12: | L. budovy pro průmysl a skladování |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |

Přístavby, nástavby a vestavby

Název Popis

Dostavěná hala

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------------|-------------------------------|---------------|------------------|
| 1. PP | 740,00 m ² | 3,00 m | 2 220,00 |
| | 1 099,00 m ² | 3,00 m | 3 297,00 |
| 1. NP | 740,00 m ² | 5,00 m | 3 700,00 |
| | 1 099,00 m ² | 5,00 m | 5 495,00 |
| 2. NP | 740,00 m ² | 3,50 m | 2 590,00 |
| | 1 099,00 m ² | 3,50 m | 3 846,50 |
| Původní část, 3. NP | 740,00 m ² | 2,00 m | 1 480,00 |
| Součet | 6 257,00 m² | | 22 628,50 |

| | | | |
|--|-------|----------------------|---------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 22 628,50 / 6 257,00 | = 3,62 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 6 257,00 / 4 | = 1 564,25 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------|--------------------|---|-------------------------|
| 1. PP | (740)*(3,00) | = | 2 220,00 m ³ |
| | (1099)*(3,00) | = | 3 297,00 m ³ |
| 1. NP | (740)*(5,00) | = | 3 700,00 m ³ |
| | (1099)*(5,00) | = | 5 495,00 m ³ |
| 2. NP | (740)*(3,50) | = | 2 590,00 m ³ |
| | (1099)*(3,50) | = | 3 846,50 m ³ |
| 3. NP | (740)*(2,00) | = | 1 480,00 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|--------------------------|
| 1. PP | PP | 2 220,00 m ³ |
| | PP | 3 297,00 m ³ |
| 1. NP | NP | 3 700,00 m ³ |
| | NP | 5 495,00 m ³ |
| 2. NP | NP | 2 590,00 m ³ |
| | NP | 3 846,50 m ³ |
| 3. NP | Z | 1 480,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 22 628,50 m ³ |

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 | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100 | 1,00 | 21,40 |
| 3. Stropy | C | 11,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 10. Schody | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 24. Výtahy | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 79,40 |
| Koeficient vybavení K₄: | | | | | 0,7940 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|-------------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30 | 27,00 | 1,00 | 2,24 | 2,82 | 124 | 150 | 82,67 | 2,3313 |
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,30 | 73,00 | 1,00 | 6,06 | 7,63 | 56 | 150 | 37,33 | 2,8483 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 27,00 | 1,00 | 5,78 | 7,28 | 124 | 150 | 82,67 | 6,0184 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 73,00 | 1,00 | 15,62 | 19,67 | 56 | 150 | 37,33 | 7,3428 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 27,00 | 1,00 | 1,67 | 2,10 | 124 | 150 | 82,67 | 1,7361 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 73,00 | 1,00 | 4,53 | 5,71 | 56 | 150 | 37,33 | 2,1315 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 27,00 | 1,00 | 0,59 | 0,74 | 7 | 60 | 11,67 | 0,0864 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 73,00 | 1,00 | 1,61 | 2,03 | 56 | 60 | 93,33 | 1,8946 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 27,00 | 1,00 | 0,16 | 0,20 | 7 | 60 | 11,67 | 0,0233 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 73,00 | 1,00 | 0,44 | 0,55 | 56 | 60 | 93,33 | 0,5133 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 27,00 | 1,00 | 1,57 | 1,98 | 7 | 60 | 11,67 | 0,2311 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 73,00 | 1,00 | 4,23 | 5,33 | 56 | 60 | 93,33 | 4,9745 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 27,00 | 1,00 | 0,86 | 1,08 | 7 | 60 | 11,67 | 0,1260 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 73,00 | 1,00 | 2,34 | 2,95 | 56 | 60 | 93,33 | 2,7532 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|--------|--------|
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100,00 | 1,00 | 0,80 | 1,01 | 55 | 55 | 100,00 | 1,0100 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,03 | 56 | 60 | 93,33 | 3,7612 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,38 | 56 | 60 | 93,33 | 0,3547 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 6,55 | 56 | 60 | 93,33 | 6,1131 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,65 | 56 | 60 | 93,33 | 3,4065 |
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 4,79 | 56 | 60 | 93,33 | 4,4705 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100,00 | 1,00 | 6,40 | 8,06 | 56 | 60 | 93,33 | 7,5224 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,38 | 56 | 60 | 93,33 | 0,3547 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,77 | 56 | 60 | 93,33 | 2,5852 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 2,52 | 56 | 60 | 93,33 | 2,3519 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 2,14 | 56 | 60 | 93,33 | 1,9973 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,65 | 56 | 60 | 93,33 | 3,4065 |

Opotřebení: 70,3 %

Ocenění

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9242 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,8801 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,7940 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4820 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 612,75 |
| Plná cena: 22 628,50 m ³ * 4 612,75 Kč/m ³ | = | 104 379 613,38 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 70,3 % /100) | * | 0,297 |

Stavba č.p. 938 na poz. 2219/14 - zjištěná cena = 31 000 745,17 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. objekt č.p. 938 na poz. 2219/14

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | podlah. plocha [m ²] | nájem [Kč/m ² /rok] | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] | |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|------|
| 1. | 1. NP | 1 393 | 600 | 69 650 | 835 800 | 6,00 |
| 2. | 2. NP | 1 393 | 600 | 69 650 | 835 800 | 6,00 |
| 3. | 3. NP | 513 | 600 | 25 650 | 307 800 | 6,00 |
| Celkový výnos za rok: | | | | 1 979 400 | | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|-------------|------------------------------------|------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 3 299 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 104 379 613 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *rok) | 600 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 1 979 400 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 90 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 1 781 460 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 0 |
| Pojištění | 0,00 % * RC | Kč/rok | 0 |
| Opravy a údržba | 0,30 % * RC | Kč/rok | 313 139 |
| Správa nemovitosti | 0,30 % * RC | Kč/rok | 313 139 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 626 278 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 1 155 182 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,00 |
| Doba úročení | n | let | 2 |
| Konstantní výnos po určitou dobu n | | $Cv = N * [(q^n - 1) / (q^n * i)]$ | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 2 117 902 |

703 - komín

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Komín - stavba na poz. p.č. 2219/16

výška cca 50 m

horní průměr cca 2 m

spodní průměr cca 5 m

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače

Objekt Komíny vysoké a kouřové kanály

Konstrukční charakteristika (druh svíslé nosné monolitická betonová plošná

konstrukce):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2304

Množství: 510,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 4 142,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,6670

Základní cena upravená cena Kč/m³ = **12 151,39**

Plná cena: 510,00 m³ * 12 151,39 Kč/m³ = **6 197 208,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 100 = 56,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 56,0 \% / 100)$

* 0,440

Komín - stavba na poz. p.č. 2219/16 - zjištěná cena

= **2 726 771,92 Kč**

2. Výnosová hodnota

2.1. 703 - komín

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] |
|------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1. | CETIN, a.s. | 11 526 | 138 312 | 7,00 |
| 2. | JUKE BOX, s.r.o. | 10 395 | 124 738 | 7,00 |
| 3. | Vodafone Czech Republic a.s. | 10 713 | 128 556 | 7,00 |
| Celkový výnos za rok: | | 391 606 | | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|-------------|--------------------------|------------------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 0 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 6 197 209 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *rok) | |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 391 606 |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti | | % | 90 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 352 445 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 0 |
| Pojištění | 0,00 % * RC | Kč/rok | 0 |
| Opravy a údržba | 0,50 % * RC | Kč/rok | 30 986 |
| Správa nemovitosti | 0,50 % * RC | Kč/rok | 30 986 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 61 972 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 290 473 |
| Míra kapitalizace | | % | 7,00 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | Cv = N / i | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 4 149 614 |

703 - trafostanice

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Trafostanice - stavba bez čp/če na poz.p.č. 2219/15

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Budova § 12: | M. budovy výrobní pro energetiku |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|--------|---|-------------------|
| 1. NP | 8*17 | = | 136,00 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1. NP | 136,00 m ² | 6,00 m | 816,00 |
| Součet | 136,00 m² | | 816,00 |

| | | | |
|--|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 816,00 / 136,00 | = 6,00 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 136,00 / 1 | = 136,00 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|-------|--------------------|---|-----------------------|
| 1. NP | (8*17)*(6,00) | = | 816,00 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1. NP | NP | 816,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 816,00 m ³ |

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 | 10,40 | 100 | 1,00 | 10,40 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 23,30 | 100 | 1,00 | 23,30 |
| 3. Stropy | S | 12,30 | 100 | 1,00 | 12,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 12. Vrata | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 15. Vytápění | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 1,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 6,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 84,80 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8480 |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 3 076,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9685 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,6500 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,8480 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4820 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 209,74 |
| Plná cena: 816,00 m ³ * 4 209,74 Kč/m ³ | = | 3 435 147,84 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|------------------------|
| Stáří (S): 42 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 100 = 42,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 42,0 % / 100) | * | 0,580 |
| Trafostanice - stavba bez čp/če na poz.p.č. 2219/15 - zjištěná cena | = | 1 992 385,75 Kč |

2. Výnosová hodnota

2.1. 703 - trafostanice

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

| č. | | nájem [Kč/měsíc] | nájem [Kč/rok] | míra kapit. [%] |
|------------------------------|----------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1. | ČEZ Distribuce | 1 217 | 14 608 | 7,50 |
| Celkový výnos za rok: | | | 14 608 | |

| Výpočet hodnoty výnosovým způsobem | | | |
|---|-------------|--------------------------|-----------|
| Podlahová plocha | PP | m ² | 0 |
| Reprodukční cena | RC | Kč | 3 435 148 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² *rok) | |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 14 608 |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti | | % | 100 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 14 608 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 0 |
| Pojištění | 0,00 % * RC | Kč/rok | 0 |
| Opravy a údržba | 0,50 % * RC | Kč/rok | 17 176 |
| Správa nemovitosti | 0,50 % * RC | Kč/rok | 17 176 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 0 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 34 352 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 0 |
| Míra kapitalizace | | % | 7,50 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | | $Cv = N / i$ | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 0 |

Hodnota pozemků

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | |
|------------------------------|--|--|------|
| Název: | ul. Průmyslový obvod | | |
| Popis: | V-469/2022-802, podání: 17.1.2022 parcela 1335/48, kú: Místek (939 m ² , Ostatní plochy), parcela 1335/49, kú: Místek (105 m ² , Ostatní plochy), parcela 1335/50, kú: Místek (338 m ² , Ostatní plochy) parcela 1335/55, kú: Místek (303 m ² , Ostatní plochy) Dle územního plánu jsou pozemky určeny pro zastavění lehkým průmyslem. | | |
| Koeficienty: | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 1,00 |
| velikost pozemku - | | | 1,00 |
| poloha pozemku - | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | | | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 1,00 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 4 473 700 | 1 685 | 2 655,01 | 1,00 | 2 655,01 |

Název: ul. Pod Štandlem

Popis: V-3069/2022-802, podání: 1.4.2022

parcela 4738 / 4, kú: Místek (1 939 m², Travní porost)

Dle územního plánu cca 1/2 výměry pozemku je určena pro zastavění rodinnými domy a cca 1/2 výměry je zemědělskou plochou.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,10 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 500 000 | 1 939 | 1 805,05 | 1,05 | 1 895,30 |

Název: ul. Pod Štandlem

Popis: V-2976/2022-802, podání: 30.3.2022

parcela 4738/5, kú: Místek (2 025 m², Travní porost)

Dle územního plánu cca 1/2 výměry pozemku je určena pro zastavění rodinnými domy a cca 1/2 výměry je zemědělskou plochou.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,10 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 600 000 | 2 025 | 1 777,78 | 1,05 | 1 866,67 |

Název: ul. Nové Dvory - Kamenec

Popis: V-6309/2022-802, podání: 18.7.2022

parcela 6489/3, kú: Frýdek (800 m², Zahrada)

Dle územního plánu je pozemek určen pro zastavění rodinnými domy.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 600 000 | 800 | 2 000,00 | 0,95 | 1 900,00 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 867 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 079 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 655 Kč/m ² |

| Parc.č. | Druh pozemku | Výměra v m ² | Jednotková cena v Kč/m ² | Celková cena v Kč |
|---------|---|----------------------------|--|----------------------|
| 2202 | ostatní plocha, jiná plocha | 215 | 2080 | 447 200,00 |
| 2203 | ostatní plocha, jiná plocha | 101 | 2080 | 210 080,00 |
| 2019/13 | ostatní plocha, jiná plocha | 33 292 | 2080 | 69 247 360,00 |
| 2019/14 | zastavěná plocha a nádvoří | 1 839 | 2080 | 3 825 120,00 |
| 2220 | ostatní plocha, zeleň | 3 172 | 2080 | 6 597 760,00 |
| 2227 | ostatní plocha, jiná plocha | 72 | 2080 | 149 760,00 |
| 2229 | ostatní plocha, neplodná půda | 2 917 | 2080 | 6 067 360,00 |
| 2235 | ostatní plocha, neplodná půda | 123 | 2080 | 255 840,00 |
| 2236 | ostatní plocha, jiná plocha | 125 | 2080 | 260 000,00 |
| 2237 | ostatní plocha, jiná plocha | 288 | 2080 | 599 040,00 |
| 2238 | zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr | 1 301 | 2080 | 2 706 080,00 |
| 2239 | ostatní plocha, jiná plocha | 377 | 2080 | 784 160,00 |
| 2240 | ostatní plocha, jiná plocha | 206 | 2080 | 428 480,00 |
| Celkem | | 44 028 | | 91 578 240,00 |

4.7. Výsledky analýzy dat a odvození tržní hodnoty

Aplikací zvolených oceňovacích modelů dospěla znalkyně k hodnotám, které jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Stavby:

| Předmět ocenění | | Druh stavby | Věcná hodnota v Kč | Výnosová hodnota v Kč | Výsledná tržní hodnota v Kč |
|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Budova č.p. 938 | na pozemku p.č. 2219/14 | výroba | 31 000 745,00 | 2 117 902,00 | 3 825 120,00 |
| Komín | na pozemku p.č. 2219/16 | tech. vybavení | 2 726 772,00 | 4 149 614,00 | 4 149 614,00 |
| Trafostanice | na pozemku p.č. 2219/15 | tech. vybavení | 1 992 386,00 | 0,00 | 1 992 386,00 |
| Stavby celkem | | | 35 719 903,00 | 6 267 516,00 | 8 300 000,00 |

Poznámka: Tržní hodnota budovy č.p. 938 je odvozena z výše hodnoty pozemku zjištěné porovnáním, jelikož je tato hodnota vyšší, než zjištěná výnosová hodnota budovy. S ohledem na předpokládanou značnou výši nákladů nutných pro uvedení do standardního stavu a zachování historické fasády a to v blízké době, je počítáno s výnosem po dobu 2 let, tj. odhadovaná doba příprav.

Pozemky:

| Oceňovaný pozemek | | Výměra v m ² | Porovnávací hodnota v Kč/m ² | Výsledná tržní hodnota v Kč |
|-------------------|---|-------------------------|---|-----------------------------|
| 2202 | ostatní plocha, jiná plocha | 215 | 2080 | 447 200,00 |
| 2203 | ostatní plocha, jiná plocha | 101 | 2080 | 210 080,00 |
| 2019/13 | ostatní plocha, jiná plocha | 33 292 | 2080 | 69 247 360,00 |
| 2220 | ostatní plocha, zeleň | 3 172 | 2080 | 6 597 760,00 |
| 2227 | ostatní plocha, jiná plocha | 72 | 2080 | 149 760,00 |
| 2229 | ostatní plocha, neplodná půda | 2 917 | 2080 | 6 067 360,00 |
| 2235 | ostatní plocha, neplodná půda | 123 | 2080 | 255 840,00 |
| 2236 | ostatní plocha, jiná plocha | 125 | 2080 | 260 000,00 |
| 2237 | ostatní plocha, jiná plocha | 288 | 2080 | 599 040,00 |
| 2238 | zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr | 1 301 | 2080 | 2 706 080,00 |
| 2239 | ostatní plocha, jiná plocha | 377 | 2080 | 784 160,00 |
| 2240 | ostatní plocha, jiná plocha | 206 | 2080 | 428 480,00 |
| Celkem | | 44 028 | | 87 753 120,00 |

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že zjištěné dílčí výsledky ocenění se velikostně významně liší v závislosti od použitých modelů ocenění.

Substanční metoda ocenění souboru nemovitého majetku je v zásadě založena na bázi zjištění věcné ceny majetku bez přímé nutné vazby na možnosti ekonomického využití. Tato hodnota vyjadřuje reprodukční cenu nemovité věci, kterou pak znalkyně podle opotřebenosti korigovala na uvedenou úroveň. Věcná hodnota, resp. reprodukční cena staveb, byla zjišťována zejména za účelem odvození výše nákladů na zajištění příjmů pro výpočet výnosové hodnoty.

Hodnota nemovitých věcí odvozená výnosovým modelem vychází z odúročených (diskontovaných) trvale odnímatelných čistých příjmů, tj. příjmů z hypotetického pronájmu souboru majetku po odpočtu nákladů na zajištění pronájmu. Zjištěná výnosová hodnota nemovitých věcí je v daném případě výrazně nižší než jejich věcná hodnota. Nemovitý majetek tak vykazuje tzv. ekonomický nedostatek. Jedná se o dočasný nebo trvalý rozpor mezi ekonomickou využitelností majetku a celkovými náklady investovanými do nemovité věci. Ekonomický nedostatek je kvantifikován jako rozdíl mezi hodnotou nemovité věci zjištěnou výnosovým oceněním a oceněním na bázi pořizovacích nákladů. Tento stav je způsoben současnou situací na realitním trhu v daném regionu, kdy v regionu převažuje nabídka nebytových prostor určených k pronájmu nad poptávkou. Ta je ovlivněna zejména nízkou úrovní podnikatelských aktivit, které obecně vykazují nižší úroveň přidané hodnoty než v jiných regionech v ČR, např. na Plzeňsku, Brněnsku, Královéhradecku, apod. Za této situace se dají v regionu komerčně pronajmout obdobné nemovité věci, avšak za ceny, které nemohou zajistit jejich prostou obnovu. Výnos z nájemného po odpočtu nákladů nezbytných k zajištění pronájmu pak nepřináší vlastníkově příjem v takové úrovni, která by se přibližovala kritériální úrovni, tj. kdy by se měl vložený kapitál plně navrátit, a to s přiměřeným ziskem. Významný negativní vliv na výnosovou hodnotu mají v daném případě i limity, omezující jak výši nájemného, tak způsob možného využití posuzovaných prostor (viz slabé stránky majetku).

Hodnota majetku zjištěná porovnáním odráží současnou situaci na realitním trhu v regionu, a vyjadřuje, za jakou částku by posuzovaný areál mohl být prodán na realitním trhu. Hodnota může být do jisté míry ovlivněna korekcemi, které znalec v rámci ocenění prováděl, a rovněž poměrně nízkým počtem porovnatelných nemovitých věcí, které byly k datu vypracování posudku nabízeny k prodeji na realitním trhu.

Hodnota nemovitých věcí stanovená podle podané závazné obchodní nabídky na odkup areálu je v daném případě vyjádřením tržní hodnoty majetku, neboť je to částka, kterou je konkrétní potenciální kupující za předmětný soubor majetku zaplatit.

Tržní hodnota je stanovena odbornou rozvahou. U střediska 703 je odvozena dle možných výnosů z trafostanice a komína, které jsou pronajatelné. Tržní hodnota střediska 104 je odvozena z cen pozemků zjištěných porovnáním podle realizovaných prodejů, vzhledem k tomu, že je tržní hodnota budovy č.p. 938 nižší, než je tržní hodnota budovou zastavěného pozemku, uvažuje se tržní hodnota budovy s pozemkem ve výši hodnoty pozemku.

Hledaná tržní hodnota areálu, odvozená k datu 8.11.2022, by měla činit:

| | | Tržní hodnota v Kč | Tržní hodnota po zaokrouhlení na statisíce v Kč |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--|
| Budova č.p. 938 | na pozemku p.č. 2219/14 | 3 825 120,00 | 3 800 000,00 |
| Komín | na pozemku p.č. 2219/16 | 4 149 614,00 | 4 200 000,00 |
| Trafostanice | na pozemku p.č. 2219/15 | 1 992 386,00 | 2 000 000,00 |
| Nezastavěné pozemky | | 87 753 120,00 | 87 800 000,00 |
| Celkem | | 97 720 240,00 | 97 800 000,00 |

Odvozené hodnoty nezahrnují DPH.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

„Určit cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklé u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek – areál a trafostanice, vše situováno na ulici Hálkova. Současně budou odhadnuty i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví veřejnou dražbou nezaniknou a tyto závady příslušným způsobem upraví odhadovanou cenu.“

Tržní hodnota nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek, které jsou součástí Střediska č. 104 a 703 a tvoří areál situovaný na ulici Hálkova, zjištěná k datu ocenění a po zohlednění všech zjištěných skutečností, by měla po zaokrouhlení na celé statisíce činit:

97 800 000,- Kč

Slovy: Devadesátšestmilionů osmsettisítkorun českých.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně si vyhrazuje právo na změnu hodnocení a závěrů znaleckého posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování posudku nebyly známy nebo nebyly znalkyni k dispozici.

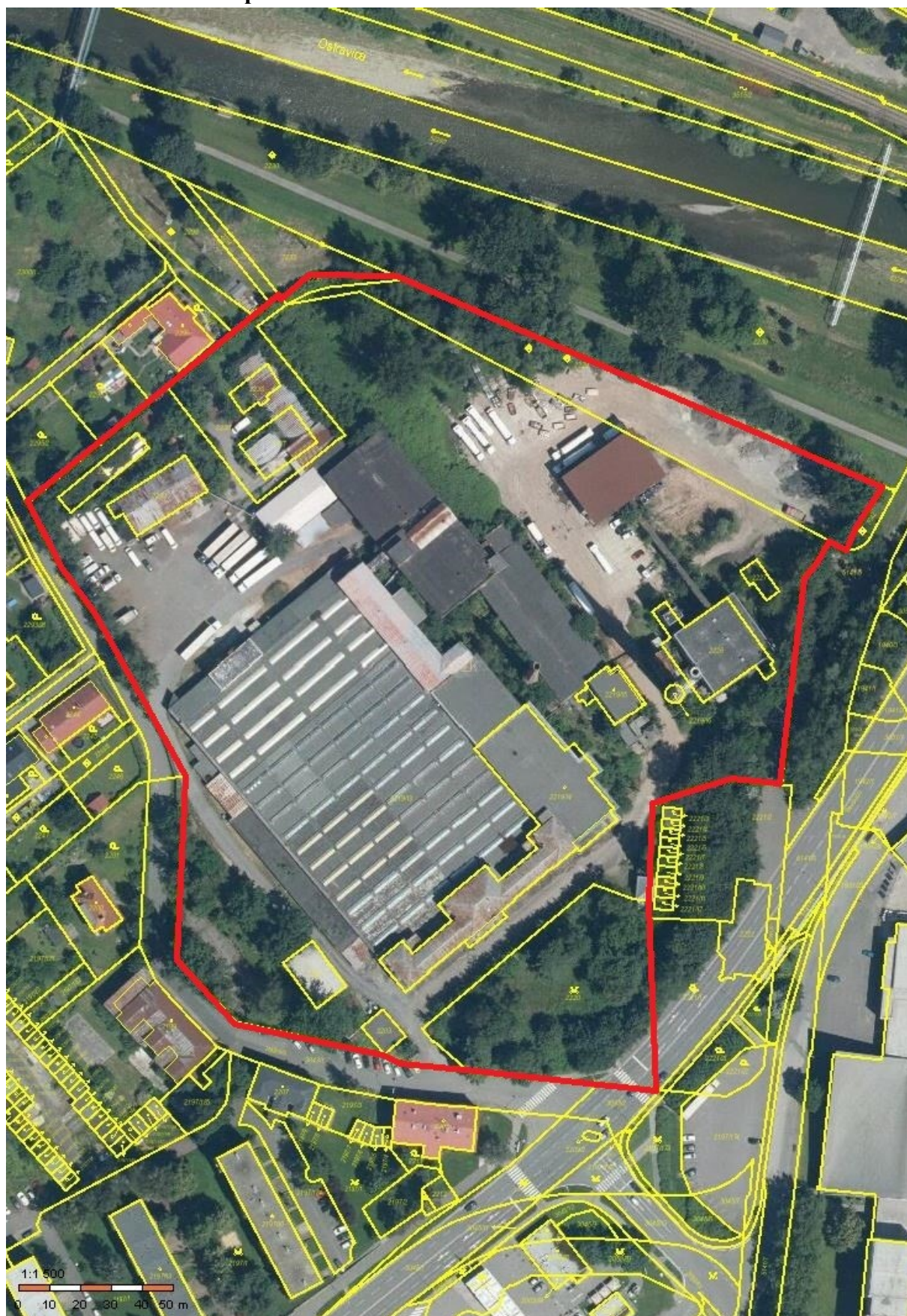
7. SEZNAM PŘÍLOH

katastrální ortofotomapa

Částečný výpis z katastru nemovitostí

fotodokumentace

Katastrální ortofotomapa



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634824 Místek List vlastnictví: 2732

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 24229709
Praha 2

B Nemovitosti

| Pozemky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|---------|------------|--------------|----------------|----------------|
|---------|---------|------------|--------------|----------------|----------------|

| | | | | | |
|---|--------|-----|----------------------------|--|--|
| P | 120/24 | 237 | zastavěná plocha a nádvoří | | pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
|---|--------|-----|----------------------------|--|--|

Na pozemku stojí stavba: Místek, č.p. 91, obč.vyb., LV 3715

| | | | | | |
|---------|------|----------------|--------------------|--|--|
| 2197/19 | 4920 | ostatní plocha | ostatní komunikace | | |
|---------|------|----------------|--------------------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|
| 2202 | 215 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|
| 2203 | 101 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|---------|-------|----------------|-------------|--|--|
| 2219/13 | 33292 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|---------|-------|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|---------|------|----------------------------|--|--|--|
| 2219/14 | 1839 | zastavěná plocha a nádvoří | | | |
|---------|------|----------------------------|--|--|--|

Součástí je stavba: Místek, č.p. 938, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2219/14

| | | | | | |
|---------|-----|----------------------------|--|--|--|
| 2219/15 | 213 | zastavěná plocha a nádvoří | | | |
|---------|-----|----------------------------|--|--|--|

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2219/15

| | | | | | |
|---------|----|----------------------------|--|--|--|
| 2219/16 | 27 | zastavěná plocha a nádvoří | | | |
|---------|----|----------------------------|--|--|--|

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2219/16

| | | | | | |
|------|------|----------------|-------|--|--|
| 2220 | 3172 | ostatní plocha | zeleň | | |
|------|------|----------------|-------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|
| 2226 | 677 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|------|----|----------------|-------------|--|--|
| 2227 | 72 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|------|------|----------------|---------------|--|--|
| 2229 | 2917 | ostatní plocha | neplodná půda | | |
|------|------|----------------|---------------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|---------------|--|--|
| 2235 | 123 | ostatní plocha | neplodná půda | | |
|------|-----|----------------|---------------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|
| 2236 | 125 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|
| 2237 | 288 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|------|------|----------------------------|---------------|--|--|
| 2238 | 1301 | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr | | |
|------|------|----------------------------|---------------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|
| 2239 | 377 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|
| 2240 | 206 | ostatní plocha | jiná plocha | | |
|------|-----|----------------|-------------|--|--|

| | | | | | |
|--------|-----|----------------|--------------------|--|--|
| 2263/7 | 205 | ostatní plocha | ostatní komunikace | | |
|--------|-----|----------------|--------------------|--|--|

| | | | | | |
|--------|----|----------------|-------|--|--|
| 3164/6 | 69 | ostatní plocha | zeleň | | |
|--------|----|----------------|-------|--|--|

| | | | | | |
|--------|------|----------------|--------------------|--|--|
| 3167/1 | 8354 | ostatní plocha | ostatní komunikace | | |
|--------|------|----------------|--------------------|--|--|

| | | | | | |
|--------|------|----------------|--------------------|--|--|
| 3167/2 | 3074 | ostatní plocha | ostatní komunikace | | |
|--------|------|----------------|--------------------|--|--|

| | | | | | |
|--------|------|----------------|--------------------|--|--|
| 3167/3 | 3148 | ostatní plocha | ostatní komunikace | | |
|--------|------|----------------|--------------------|--|--|

| | | | | | |
|--------|-----|----------------------------|--|--|--|
| 3167/4 | 273 | zastavěná plocha a nádvoří | | | |
|--------|-----|----------------------------|--|--|--|

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634824 Místek List vlastnictví: 2732

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| | | |
|---------|--------------------|---|
| 3445 | 236 ostatní plocha | manipulační plocha |
| 3905 | 63 ostatní plocha | manipulační plocha |
| 3917 | 555 ostatní plocha | neplodná půda |
| 5213/13 | 655 vodní plocha | koryto vodního toku přirozené nebo upravené |

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu uložení, provozování, vedení, přístupu a příjezdu za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce a odstranění podzemního vedení veřejné komunikační sítě ("Napojení BTSTMCZ na optickou síť ČD-T Frýdek-Místek - trasa sever") vymezené geometrickým plánem č. 3714-24/2010

Oprávnění pro

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 2220

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2011.

V-898/2011-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v uložení a provozování STL plynovodu, v právu vstupu a vjezdu v souvislosti s provozováním, opravami, údržbou, změnami a odstraňováním plynovodu, v rozsahu dle geometrického plánu č. 2794-170/2004

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 2219/13, Parcela: 2220, Parcela: 2229

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2005.

V-4627/2005-802

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 02.01.2007.
Z-40/2007-802

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností vložka
23083 ze dne 28.11.2013.

Z-16854/2013-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

břemeno vybudování a užívání, oprav a údržby přístupu
a příjezdu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 5

Fotodokumentace



8. DALŠÍ NÁLEŽITOSTI POSUDKU

Konzultant a důvod jeho přibrání

Tento posudek byl zcela a výhradně zpracován znalkyní. Pro vypracování posudku, ani žádné jeho části, nebyl přibrán konzultant a na jeho zpracování se nepodílely žádné další osoby.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dohodou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999, č.j. Spr 1945/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 965-46/22 evidence posudků.

V Opavě 8.11.2022

Ing. Pavla Brady
náměstí Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

Zadavatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalkyni nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jí uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalkyní považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© Ing. Pavla Brady, 2022