

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6763-87/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3287/85, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, dále parc. č. 3290/10 jako ostatní plocha a parc. č. 3290/11, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1985 v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6763

OBVYKLÁ CENA	30 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni:

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 15.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3287/85, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, dále parc. č. 3290/10 jako ostatní plocha a parc. č. 3290/11, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1985 v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných nájmu znalce, z realitních serverů, skutečností zjištěných při místním šetření a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1985 pro k.ú. Radvanice ze dne 20.12. 2022
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách nájmu z databáze znalce
- informace a sdělení poskytnuté objednatelem posudku
- skutečností zjištěných při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- ZP 14984/2023 ze dne 12.4.2023 - Ing.Grygar **dále 1**
- Odborný posudek č.2022-06-07-B ze dne 7.6.2022 - Ing.Leder **dále 2**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění výnosové hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o nájemní smlouvy z databáze znalce a realitní inzerce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita výnosová metoda. Při její aplikaci jde především o prognózu budoucího prospěchu nemovitosti, odhadnutí vhodné diskontní či kapitalizační míry a na základě tohoto stanovit hodnotu, kterou by nemovitost do budoucna mohla přinášet. Stanovená hodnota se dá uvažovat i jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitých věcí nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných nájmu spolupracujících znalců a informace o aktuálně nabízených pronájmech z realitní inzerce.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při aplikaci výnosové a porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci sloužící ke komerčnímu využití z databáze znalce a výše uvedených posudků

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Radvanice
Adresa nemovité věci: Pikartská, 716 00 Ostrava - Radvanice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká televize, Na hřebenech 1132, 147 00 Praha 4, podíl 1 / 1

ČESKÁ TELEVIZE, RČ/IČO: 00027383, Na hřebenech II 1132/4, 147 00 Praha 4,
LV: 1985, podíl 1 / 1

Místopis

Město Ostrava je nejvýznamnějším průmyslovým, správním, krajským a nyní i obchodním centrem v Moravskoslezském kraji s počtem obyvatel okolo 300 000. Město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Dopravní spojení ve městě je zajištěno městskou hromadnou dopravou. Oceňovaná administrativní budova je umístěna v okrajové části města, v katastrálním území nesoucí název Radvanice, která je jedním z celkově 23 městských obvodů statutárního města Ostravy. Oceňované nemovité věci leží přibližně 4 km na východ od samotného centra statutárního města Ostrava. Potenciál tato lokalita skýtá spíše pro investory, kteří zde mohou situovat zázemí firem na periferii města s výbornou dostupností centra Ostravy. Oceňované nemovité věci jsou umístěny v ulici Pikartská, přímo v průmyslovém areálu společnosti VVUÚ, a. s., který je situován odlehleji od okolní zástavby. Svým umístěním je atraktivní zejména pro investory z hlediska možnosti komerčního využití. V širším okolí je stávající zástavba tvořena jak průmyslovými objekty, tak i zástavbou rodinných domů. Nejbližší zastávka MHD se nachází přímo před branami areálu a umístění nemovitých věcí v rámci této lokality má obecně spíše pozitivní vliv na cenu obvyklou z hlediska charakteru jejich možného využití.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Posuzovaným objektem je zděná stavba o charakteru multifunkční budovy s kancelářskými, skladovacími nebo výrobními prostory, půdorysně obdélníkového tvaru o celkové zastavěné ploše 2064 m². Stavba stojí na pozemku parc. č. 3287/85 jehož je součástí, bez č. p./č. e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Pozemek parc. č. 3290/10, který objekt obklopuje má výměru 3172 m² a je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha. Dále na pozemku parc. č. 3290/11 o celkové výměře 115 m² se nachází oplechovaná stavba sloužící jako skladovací prostor, která je jeho součástí

a zapsaná v katastru nemovitostí rovněž jako jiná stavba bez č. p./č. e.

Budova je nepodsklepená, o dvou nadzemních podlažích, kdy v její jihovýchodní části je vyvýšena do celkově pěti nadzemních podlaží. Původní objekt byl postaven v roce 1984 a v průběhu jeho životnosti byl postupně rekonstruován dle aktuálních požadavků vyplývajících z charakteru jeho dalšího využití. Současná podoba stavby byla dokončena v roce 2004, kdy majitelem byla již České televize, a. s., se sídlem Na Hřebenech II 1132/4, 147 00 Praha 4 a právě jejím potřebám byl celý objekt stavebně přizpůsoben.

Severozápadní část budovy v úrovni 1.NP slouží především pro parkování přenosových vozů a dalších automobilů, dále jako dílny, sklady a prostor studia. V této části je také umístěn nákladní hydraulický výtah. V jihovýchodní části objektu je pak v rámci 1.NP situován hlavní vstup do budovy s halou, recepcí a dalšími prostory vhodnými ke kancelářskému využití společně se sociálním zázemím. 2.NP je dispozičně téměř totožné s 1.NP a s možností obdobného využití jednotlivých prostor. Samotný prostor studia má v úrovni 3.NP jako pochozí nosnou konstrukci ocelový rošt. I tuto plochu lze v případě drobné investice uzpůsobit a využít ji jako ostatní či skladovací prostor. Nástavba 3.NP a 4.NP v jihovýchodní části objektu má převážně charakter prostor vhodných ke kancelářskému využití. Ve všech jednotlivých podlažích je dostatečná kapacita sociálních zařízení - (umyvadla, toalety, sprchové kouty) a to jak pro ženy, muže, tak i osoby s tělesným postižením. 5.NP má čistě charakter technického zázemí objektu. Je zde umístěna zejména strojovna výtahu a technická místnost, kdy zdrojem vytápění celého objektu je zde umístěných 7 plynových kotlů. Podlaží má nejnižší stupeň využitelnosti z hlediska užité plochy, jelikož není půdorysně rozšířeno jako předešlá podlaží 3.NP a 4.NP. Znalci byl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec využil informací a podkladů, které poskytl zadavatel ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Podrobné dispoziční řešení, vybavení objektu a konstrukční provedení staveb je zřejmé z tabulkové části a z příloh. Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajišťován přes pozemek parc. č. 3287/1 evidovaný v katastru nemovitostí - ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha a pozemek parc.č. 3287/36 rovněž jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace, oba ve vlastnictví právnické osoby areálu VVUÚ, a.s.,

Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava. Nicméně k datu místního šetření není právně zajištěn přístup po těchto pozemcích na veřejnou komunikaci věcným břemenem, viz. komentář v sekci rizika

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K datu místního šetření není právně zajištěn přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem. Pozemkové parcely zpřístupňující objekt, které jsou specifikovány v nálezů tohoto ocenění, jsou ve vlastnictví právnické osoby odlišné od majitele předmětných oceňovaných nemovitých věcí, a to areálu VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: U oceňovaného objektu je však dosažitelnost tohoto nájemného poměrně problematické neboť se jedná o objekt v areálu VVUÚ, a.s. zabývající službami v oblasti bezpečnosti práce, zkušebnictví, při inženýrské a konzultační činnosti, ve výzkumu a výrobě jak pro tuzemsko, tak i pro zahraničí. Nezávislá znalecká organizace v oborech hornictví, geotechnika, bezpečnost práce, ekologie, důlní elektronika, požární ochrana a výbušniny, stará důlní díla a výstup důlních plynů na povrch. V areálu se nachází zkušební polygon při jehož provozu dochází k poměrně značným otřesům okolí (viz. statické zajištění oceňovaného objektu na příložené fotodokumentaci).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
Komentář: inženýrské sítě k oceňované nemovitosti jsou dle sdělení napojeny na inženýrské sítě jiného vlastníka v areálu VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava. K datu místního šetření není právně zajištěno vedení inženýrských sítí pro oceňované nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba na pozemku parc. č. 3287/85

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. příslušenství

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová metoda

5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita kombinace věcné, výnosové a porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba na pozemku parc. č. 3287/85

Věcná hodnota dle THU

Budova je stavebně i konstrukčně spojena se sousedním objektem. V severozápadní části je budova konstrukčně řešena jako dvoulodní hala typové ocelové konstrukce, systém HARD. Střecha haly je sedlového tvaru, opatřena střešním pláštěm, který je proveden jako jednoplášťová větraná nepochozí, z ocelových pozinkovaných plechů včetně tepelné izolace, s živičnou svrchní vrstvou. Obvodový plášť haly je z plechových panelů a část štítové stěny je prosklená.

Zděná dvoupodlažní budova je řešena jako příčná železobetonová rámová monolitická konstrukce s prefabrikovanými stropními panely. Na této části budovy je střecha rovná, s živičnou krytinou. Obvodové zdivo je z plných cihel nebo z tvárnic Poring-Siporex. Nástavba až do úrovně 5.NP v jihovýchodní části budovy je opět řešena jako příčná rámová železobetonová monolitická konstrukce. Stropní konstrukce jsou prefabrikované a v části sloužící jako sociální zázemí jsou železobetonové monolitické. Obvodové zdivo stejného typu jako je tomu v části budovy o 2.NP, střecha také rovná s živičnou krytinou. Objekt standardního provedení - viz. popis dále. Výměry po kontrole převzaty z výše cit.ZP

801:2.R Budovy občanské výstavby, svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
11 570,00 Kč / m³

802:7.R Haly občanské výstavby, svislá nosná konstrukce kovová
9 150,00 Kč / m³

Vzhledem ke konstrukčnímu řešení objektu jako celku započítávám průměr z výše uvedených jednotkových nákladů : **10 360,- Kč/m³ OP**

Objekt má morálně dožitě vnitřní konstrukce a je v nevyhovujícím stavebnětechnickém stavu pokud se týká jeho tepelnětechnických vlastností. Jeho opotřebení počítám analytickou metodou.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	2064,94*0,8 =	1 651,95 m ²
II.NP		
	2064,94*0,8 =	1 651,95 m ²

III.NP	1612,84*0,8 =	1 290,27 m ²
IV.NP	251,92*0,8 =	201,54 m ²
V.NP		4,30 m ²
		4 800,01 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	2 064,94	3,50 m
II.NP	2 064,94	3,50 m
III.NP	1 612,84	3,50 m
IV.NP	251,92	3,50 m
V.NP	79,43	4,20 m
	6 074,07 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	21314,85 =
		21 314,85
	Obestavěný prostor - celkem:	21 314,85 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky a pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické, vyzdívané opláštění
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	nízká sedlová, plochá
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá, falc. plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, povrch PVC
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové a PVC potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoary
24. Výtahy	osobní a nákladní výtah
25. Ostatní	rozvody STA, SLP
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	8,20	8,20	39	150	26,00	2,1320
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	17,40	17,40	39	80	48,75	8,4825
3. Stropy	S	9,30	100,00	9,30	9,30	39	80	48,75	4,5338
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	7,30	7,30	39	70	55,71	4,0668
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	2,10	2,10	39	50	78,00	1,6380
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	0,60	0,60	39	40	97,50	0,5850
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	6,90	6,90	39	50	78,00	5,3820
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	3,30	3,30	39	50	78,00	2,5740
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,80	1,80	39	50	78,00	1,4040
10. Schody	S	2,90	100,00	2,90	2,90	39	80	48,75	1,4138
11. Dveře	S	3,10	100,00	3,10	3,10	39	50	78,00	2,4180
13. Okna	S	5,20	100,00	5,20	5,20	39	50	78,00	4,0560
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	3,20	3,20	39	40	97,50	3,1200
15. Vytápění	S	4,20	100,00	4,20	4,20	39	40	97,50	4,0950
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	5,70	5,70	39	40	97,50	5,5575
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	0,30	0,30	39	50	78,00	0,2340
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	3,20	3,20	39	50	78,00	2,4960
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	3,10	3,10	39	50	78,00	2,4180
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	0,20	0,20	39	50	78,00	0,1560
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,70	1,70	39	40	97,50	1,6575
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	3,00	3,00	39	50	78,00	2,3400
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,40	1,40	39	50	78,00	1,0920
25. Ostatní	S	5,90	100,00	5,90	5,90	39	39	100,00	5,9000
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:			67,8000	

Ocenění

Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	2 065
Užitná plocha (UP)	[m ²]	4 800
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	21 314,85
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 360
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 360
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	220 821 846
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	61
Opotřebení	%	67,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	71 104 634

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. příslušenství

Vedlejší stavba na pozemku p.č.3290/11 sloužící jako sklad a zpevněné plochy ve dvoře objektu na pozemku p.č.3290/10 ve špatném stavebnětechnickém stavu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	71 104 634,41
Procento příslušenství	%	3,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	2 133 139,03

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu komerčních objektů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v ceně okolo 2.000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby jednotkovou cenou ve výši 1.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3287/85	2 064	1 500,00		3 096 000
zastavěná plocha a nádvoří	3290/11	115	1 500,00		172 500
ostatní plocha	3290/10	3 172	1 500,00		4 758 000
Celková výměra pozemků		5 351	Hodnota pozemků celkem		8 026 500

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová metoda

Udržitelný čistý příjem z nájemného vychází z uskutečnitelných čistých nájmu., které lze realizovat na trhu u nemovitostí, které jsou srovnatelné z hlediska velikosti, lokality a stavu. Výše nájmu musí být zvolena tak, aby bylo možné dosáhnout jeho opakovatelnosti na trhu v krátkém časovém období v daném místě a čase. Do výnosu z nájmu není zahrnut pozemek parkoviště, který by mohl být také předmětem výnosu z parkovního, nicméně slouží k zázemí celé budovy a jejím uživatelům, proto se k možnému výnosu konkrétně nepřihlíží a je zahrnut v ceně ostatních prostor.

V současné době se pohybují nájmy prostor vhodných k výrobním a skladovacím účelům v Ostravě a blízkém okolí od 900 Kč až 1.500 Kč/m²/rok. Rozptyl jednotlivých nájmu je poměrně výrazný s ohledem na kvalitu poskytovaného nájmu ze strany pronajímatele. Znalec oceňuje prostory skladovací s možností výrobních prostor dle analýzy tržního nájemného, a to ve výši

1.194 Kč/m²/rok. V současné době se pohybují nájmy kancelářů v Ostravě a blízkém okolí běžně

okolo 160 Kč/m²/měsíčně. S ohledem na analýzu nájemného a vlastních zkušeností znalce, stanovuje cenu nájmu v oceňované stavbě na 157 Kč/m²/ měsíčně tj. 1.884 Kč/m²/rok. Ostatní prostory, které jsou doplňkovou plochou ke stávajícím výše uvedeným prostorům, jsou oceněny diskontní sazbou ve výši 500 Kč/m²/rok. Tyto prostory nelze zohledňovat plnou částkou, resp. cenou nájmu kancelářských a výrobních či skladovacích prostor, nicméně bez její využitelnosti by budova jako celek nebyla

funkční. Výše uvedené hodnoty z posudku „2” ve výši 4 300 000,- Kč ročně jsou uvedeny ve výpočtu a jsou považovány za nájemné obvyklé. U oceňovaného objektu je však dosažitelnost tohoto nájemného poměrně problematické neboť se jedná o objekt v areálu VVUÚ ,a.s. zabývající službami v oblasti bezpečnosti práce, zkušebnictví, při inženýrské a konzultační činnosti, ve výzkumu a výrobě jak pro tuzemsko, tak i pro zahraničí. Nezávislá znalecká organizace v oborech hornictví, geotechnika, bezpečnost práce, ekologie, důlní elektronika, požární ochrana a výbušniny, stará důlní díla a výstup důlních plynů na povrch. V areálu se nachází zkušební polygon při jehož provozu dochází k poměrně značným otřesům okolí (viz. statické zajištění oceňovaného objektu).

Vzhledem k této skutečnosti ,může být tzv. výnosová hodnota oceňovaného areálu také podstatně nižší nebo také nulová.

Při stanovení výnosové hodnoty je třeba zohlednit riziko ztráty z neobsazenosti a ztráty z vymáhání v tomto konkrétním případě ve výši 10 %. Aby bylo možné zajistit dlouhodobě udržitelný příjem z nájemného, je nutné nemovitost neustále udržovat. Tyto provozní náklady je nutné v ocenění zohlednit, a to odečtením nákladů na údržbu od čistého příjmu z nájemného, který nemovitost vygeneruje. Náklady na údržbu se obvykle odvozují z hypotetických nákladů na výstavbu budovy a znalec ji stanovuje vzhledem k průběžně prováděné údržbě ve výši 1,0 % z reprodukční ceny. Náklady na správu a provoz nemovité věci jsou ve výši 0,1 % z RC a ostatní náklady ve výši 100.000 Kč. Míra kapitalizace vyjadřuje mimo jiné riziko investice do nemovitostí a danou lokalitu, která je pro tento druh nemovité věci relativně dobrá, proto je stanovena také s ohledem na možnost prodeje nemovité věci po jednotkách v celkové výši 6 %, což znalec považuje odborným pohledem na současný trh za míru kapitalizace jako adekvátní

Nájemné uvažované ve výnosové hodnotě musí být stanoveno jako nájemné v daném místě a čase obvyklé, tj. takové, kterého je možno na trhu v prostorách obdobného typu a velikosti v dané lokalitě skutečně dosáhnout. Nelze proto vycházet pouze z údajů zjištěných v nájemní smlouvě na oceňované prostory. Nájemné pro výpočet výnosu je nutné uvažovat bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním (např. teplo, teplá voda, vodné, stočné, el. energie, odvoz odpadu, úklid, ostraha apod.). Při výpočtu ročního příjmu se doporučuje uvažovat se ztrátou nájemného, a to ve výši nejméně 5 %. Z výnosů z pronájmu je nutno dále odečíst roční výdaje (náklady) vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronájmu, tj.:

- roční odpisy (fond oprav) – měly by korespondovat s částkou ročního opotřebení (obvykle 0,70 –1 % z reprodukční ceny) dle stavebnětechnického stavu objektu je možno uvažovat i vyšší až do 3%
- správa (obvykle 0,05 % z reprodukční ceny)
- pojištění nemovitosti odhad
- daň z nemovitosti (staveb i pozemků) odhad

Výnosová hodnota oceňovaného objektu je proto problematická a může se pohybovat od 0,- Kč (při ročním nájemným ve výši 2 500 000,- Kč) až po cca 23 000 000,- Kč (při ročním nájemným ve výši 4 300 000,- Kč)

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory				358 333	4 300 000	6,00
Celkový výnos za rok:						4 300 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	220 821 846
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *r ok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	4 300 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 870 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění	0,02 % * RC	Kč/rok	44 164
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	2 208 218
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	110 411
Ostatní náklady		Kč/rok	100 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	2 482 793
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 387 207
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	23 120 117

5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

V posudku „2“ je odhadnuta obvyklá cena pouze z tzv. porovnávací metody a to na částku v rozmezí 43,5 až 45,5 mil. Kč. Vybrané porovnávané objekty v posudku jsou odpovídající, průměrná jednotková cena ve výši 7 233 Kč/m² je stanovena na základě užitkové plochy. Znalec však u oceňovaného objektu vzal pro výpočet tzv. plochu zastavěnou jednotlivých podlaží ve výši cca 6 000 m². Tuto plochu měl krátit koeficientem 0,80 čímž by získal průměrnou podlahovou plochu (o něco menší než plocha užitková). Dále v posudku nebylo dostatečně zohledněno umístění oceňovaného objektu. Potom by výsledná porovnávací hodnota vycházela na částku cca 30 mil. Kč viz. výše cit. OP 2. Současná nabídka RK - v současné době není k dispozici relevantní počet realizovaných prodejů nebo nabízených objektů podobného charakteru, ze kterého by bylo možné dostatečně přesně zpracovat porovnávací hodnotu.

Užitná plocha:	4 800,01 m ²
Obestavěný prostor:	21 314,85 m ³
Zastavěná plocha:	2 064,94 m ²
Plocha pozemku:	5 351,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

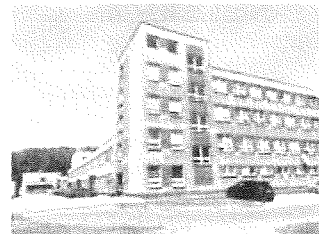
Název: viz. výše cit. ZP průměr

Popis: průměr z výše citovaného odborného posudku znalce Ing.Ledera. Podle mého názoru znalec v posudku dostatečně nezohlednil polohu objektu, který se nachází v areálu VVÚN, v těsné blízkosti jsou prováděny výbuchové zkoušky !!
Jednotkovou cenu upravuji koeficientem 0,90

Užitná plocha: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 233	1,00	7 233	0,90	6 510