

Znalecký posudek č. 1287/12/21

Ve věci ocenění věcí nemovitých

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	Mgr. Ivo Tichovský, insolvenční správce dlužníka Přemysla Buby
Adresa zadavatele:	Jaklovecká 1249/18, 710 00 Slezská Ostrava
Účel zpracování:	Stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení
Obor / odvětví	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	24. 02. 2021
Datum vyhotovení:	24. 02. 2021
Počet příloh:	6
Počet stránek posudku:	39 (včetně 15 stran příloh)
Počet výtisků:	3 (dva předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění	7
3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti	9
3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv	9
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	10
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)	11
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)	12
3.6.3. Metoda srovnávací.....	14
4. POSUDEK	15
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	15
4.1. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	15
4.2. OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU.....	17
4.3. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	18
5. ODŮVODNĚNÍ	21
6. ZÁVĚR	22
Znalecká doložka	23
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1287/12/21.....	24

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku dlužníka, a to **nebytové jednotky č. 274/27 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2866/10000** na společných částech domu č.p.274 a pozemcích parc.č. 437/1, 437/3 a 441/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, pro účely insolvenčního řízení.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - výpisy z katastru nemovitostí – listy vlastnictví č. 735 a č. 705
 - částečné prohlášení vlastníka
- podklady z veřejných zdrojů:
 - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz
 - katastrální mapa a ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
 - informace o nabídkách realitních kanceláří
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti zjištěné na místě
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
2. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
5. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
6. Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

7. Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru

Za účelem získání dat o hodnocené nemovitosti bylo provedeno místní šetření dne 06. 05. 2020, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu bytové jednotky a domu a dále skutečnosti o provedených úpravách a rekonstrukcích ke dni ocenění. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitosti.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaná nebytová jednotka je umístěna v 1.NP a částečně v 1.PP pětipodlažního obytného domu č.p. 274, na rohu ul. Masarykova třída (č. or. 16) a Hrnčířská (č.or. 16), obec Opava, okres Opava. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci města, v centrální části v historickém jádru města, v zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, ve vzdálenosti cca 200 m se nachází trolejbusová a autobusová zastávka opavské MHD. Napojení na páteřní komunikaci spojující města Opavu

s městy Hlučín a Ostrava, je možné ve vzdálenosti cca 250 m. Vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti cca 500 m.

Vlastnické i evidenční údaje ke dni ocenění odpovídají skutečnosti.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 735 pro k.ú. Opava-Město, obec Opava, okres Opava, je zapsán u oceňované nemovitosti jako vlastník:

Vlastník: Přemysl Buba

Adresa: Masarykova třída 334/20, 746 01 Opava-Město

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 24. 02. 2021.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

Nebytová jednotka se nachází v 1.NP a částečně v 1.PP pětipodlažního obytného domu č.p. 274. Jednotka je rozdělena na čtyři části se samostatnými vstupy. V domě se nachází celkem 26 bytových jednotek umístěných ve 2.-5. NP a oceňovaný nebytový prostor nacházející se v 1.NP a částečně v 1.PP.

Dům byl dle dostupných informací postaven v roce 1957, ke dni ocenění je v dobrém stavu, s pravidelnou údržbou. V uplynulých letech byl osazen nový vstup do domu, byly provedeny nové rozvody vody a nová střešní krytina včetně klempířských konstrukcí. Dům není zateplen.

Dům i předmětná nebytová jednotka jsou napojeny na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z řádu, kanalizace je do řádu. Nebytová jednotka je vytápěna ústředním topením z plynového kotle, ohřev vody je el. bojlerem, popř. el. průtokovými ohříváči. Výtah v domě není.

Předmětem ocenění je rovněž spoluvlastnický podíl o velikosti 2866/10000 na společných částech domu č.p. 274, pozemku pod stavbou parc.č. 437/1, pozemku nádvoří parc.č. 437/3 a pozemku parc.č. 441/3, který je zastavěn garáží ve vlastnictví jiného vlastníka.

Oceňovaná nebytová jednotka je umístěna v 1.NP a částečně v 1.PP domu č.p. 274. Nebytová jednotka je stavebně rozdělena na čtyři prostory se samostatnými vstupy. V 1. NP se nachází prostor o výměře 182,60 m² se vstupem z rohu ulic Hrnčířská a Masarykova třída, který byl dříve využíván bankou a ke dni ocenění je bez využití. Dále je zde umístěn nebytový prostor o výměře 30,77 m² se vstupem z ul. Hrnčířská, využívaný jako obchodní prostor (Pivní mozaika), vedle pak nebytový prostor o výměře 33,57 m² se vstupem z ul. Hrnčířská, využívaný jako Podlahové studio. Uprostřed je umístěn rozsáhlý nebytový prostor situovaný do dvou podlaží, který byl dříve využíván jako herna a ke dni ocenění je bez využití. Tento prostor se nachází částečně v 1.NP (155,38 m²) a částečně v 1.PP (137,29 m²), vstup je z ul. Hrnčířská a také ze dvora. Celková podlahová plocha nebytové jednotky č. 274/27 činí 539,61 m².

Oceňovaná nebytová jednotka sestává ze čtyř samostatných prostor využívaných jako kancelářské, popř. prodejní prostory, všechny samostatné části nebytového prostoru mají svá sociální zázemí (WC, umyvadla, popř. pisoáry). Podlahy jsou převážně kryté keramickou dlažbou a koberci, dveře jsou náplňové či prosklené, část jednotky je klimatizována.

Výčet jednotlivých částí nebytové jednotky a jejich výměry:

Nebytový prostor č.1 (bývalá banka)	m ²	182,60
Nebytový prostor č.2 (bývalá herna)- část	m ²	155,38
Nebytový prostor č.3 (Podlahové studio)	m ²	33,57
Nebytový prostor č.4 (Pivní mozaika)	m ²	30,77
Výměra 1.NP celkem	m²	402,32
Nebytový prostor č.2 (bývalá herna)-upravená část	m ²	40,16
Nebytový prostor č.2 (bývalá herna)-neupravená část	m ²	97,13
Výměra 1.PP celkem	m²	137,29

Celková výměra **započitatelných ploch** činí celkem **446,68 m²** (upravené prostory v 1.PP jsou zahrnuty ve výši ¹/₂ výměry a neupravené prostory jsou vzhledem ke zhoršenému stavu zahrnuty ve výši ¹/₄ výměry).

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti má poloha nemovitosti v atraktivní lokalitě v centrální části města, s dobrým dopravním napojením a dosahem infrastruktury a služeb.

Mírně negativní vliv na hodnotu nemovitosti má průměrný stav části nebytové jednotky nacházející se v 1.PP (bývalá herna).

3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv

V oddíle C na LV č. 735 pro obec Opava, k.ú. Opava-Město je uvedeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch vlastníků okolních nemovitostí (pozemků parc.č. 441/2 a 440), dále věcné břemeno zřizování, provozu, údržby a úprav podzemní telekomunikační sítě ve prospěch společnosti OpavaNet a.s., zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, v oddíle D je uveden exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, nařízení exekuce a zahájení exekuce. Tyto skutečnosti nemají zásadní vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsme je nezohlednili.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o porovnatelných, sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se 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 uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá staří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví dlužníka, a to nebytové jednotky č. 274/27 v budově č.p. 274 na pozemku parc.č. 437/1 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2866/10000 na společných částech domu č.p. 274 a pozemcích parc.č. 437/1, 437/3 a 441/3,** v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava.

Předmětná nebytová jednotka je pro účely stanovení tržní hodnoty hodnocena **metodou věcné hodnoty (nákladovou metodou)**. Jednotka se dále oceňuje **výnosovou metodou**, protože obdobné nemovitosti se v dané lokalitě pronajímají a dosažitelné nájemné v místě obvyklé lze objektivně zjistit. Jednotka se hodnotí rovněž **srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit.

4.1. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebením bylo stanoveno odborným odhadem.

Ocenění nebytové jednotky č. 274/27 nákladovou metodou

Název	Parc.č.	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena dle RTS [Kč/m ²]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opo- třebením [%]	Věcná hodnota [Kč]
Nebytové prostory v 1.NP	437/1	557	402	25 915	14 434 655	30	10 104 259
Nebytové prostory v 1.PP – upravené	437/1	46	40	21 450	9 906 647	30	693 453
Nebytové prostory v 1.PP – neupravené	437/1	112	97	12 957	1 447 346	45	796 040
CELKEM					16 872 648		11 593 752

Reprodukční hodnota nebytové jednotky celkem činí 16 872 648 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 11 593 750 Kč.

Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty. Cenovou mapu stavebních pozemků Statutární město Opava nemá zpracovánu.

Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v obdobně atraktivních lokalitách města Opava pohybují v rozmezí 1 000 až 2 500 Kč/m².

S ohledem na atraktivitu lokality a dobrou dostupnost považuji za nejlépe odpovídající obvyklé ceně částku při horní hranici cenového rozpětí, a to výši 2 500 Kč/m².

Výpočet ceny pozemků

Výměra pozemků celkem	m²	974.00
Výpočet ceny		
Srovnávací hodnota pozemků	Kč/m ²	2 500.00
Celková cena pozemků	m ²	2 435 000.00
Spoluvlastnický podíl o velikosti 2866/10000	Kč/m²	697 870.00

Rekapitulace nákladového ocenění

Reprodukční a věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	16 872 648 Kč
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	11 593 750 Kč
Spoluvlastnický podíl na pozemcích	697 870 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	12 291 620 Kč

4.2. Ocenění metodou výnosovou

Zjištění obvyklého nájemného

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z ploch využitelných k pronájmu a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění výnosové hodnoty jsou uvažovány pouze pronajímatelné nebytové prostory (s celkovou výměrou 539,61 m², s rozdělením uvedeným na str. 8 posudku).

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům v nebytových prostorách, kde se srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelné lokalitě v případě **provozních ploch** pohybují v rozmezí **1 000 až 2 400 Kč/m² (u prostor v 1.PP s omezeným využitím uvažujeme s nájemným nižším)**. Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajímatelných ploch a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu, v tomto konkrétním případě na 85 %. Při ocenění jsem s ohledem na atraktivitu umístění a stav nemovitostí uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 7,0 %.

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Prostory v 1.NP		m2	402,32
Nájemné		Kč/m2/rok	2 000
Prostory v 1.PP - upravené		m2	40,16
Nájemné		Kč/m2/rok	1 000
Prostory v 1.PP - neupravené		m2	97,13
Nájemné		Kč/m2/rok	500
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	893 365
Hrubé roční příjmy		Kč	759 360
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	16 872 648
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	odhad	Kč	3 500



Pojistné z budov	0,5 promile*RC	Kč	8 436
Běžná údržba a opravy, správa	0,8 % * RC		134 981
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	50 618
Výdaje celkem	P-V	Kč	197 535
Stabilizovaný výnos		Kč	561 825
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	7,0
Výnosová hodnota	Cv	Kč	8 026 069 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovujeme ve výši **8,026 mil. Kč.**

Rekapitulace výnosové metody

Ocenění výnosovou metodou	
Výnosová hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)	8 026 000 Kč

4.3. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **nebytových prostorách pro obchod, služby nebo administrativu**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu a v dané lokalitě, je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti (ceny po redukci):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	užitná plocha (v m ²)	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky/prodeje
				Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
1	Komerční prostor v 1.NP a 1.PP, ul. Krnovská, Opava-Předměstí	po částečné rekonstrukci	212	3 591 000	2020
				16 939	
2	Restaurace + klub (1..NP), byty (2.NP), nám. Svaté Trojice, Opava-Předměstí	po částečné rekonstrukci	770	13 500 000	2020
				17 532	
3	Restaurace, Opava-Předměstí	po částečné rekonstrukci	250	3 695 500	2020
				14 782	
4	Pivnice, ul. Na Rybníčku x ul. Lidická, Opava-Předměstí	po částečné rekonstrukci	166	2 185 000	2020
				13 163	
5	Bytový dům, ul. Kolářská, Opava-Město	po částečné rekonstrukci	340	6 480 000	2020
				19 059	
6	Komerční areál, ul. Rolnická, Opava-Kateřinky	po rekonstrukci	783	14 000 000	Prodej r.2019
				17 880	
7	Komerční objekt (restaurace, fitness, herna), ul. Olomoucká, Opava-Předměstí	po rekonstrukci	480	8 730 000	2021
				18 188	
8	Komerční objekt (bývalé řeznictví se zázemím), Ul. Podvihovská, Opava-Komárov	po část. rekonstrukci, včetně vybavení	220	4 275 000	2021
				19 432	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Srovnatelné nebytové prostory jsou umístěny převážně ve srovnatelné lokalitě, v okolí centra města Opavy a jsou převážně srovnatelného stavebně-technického stavu.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, nebytové prostory v průměru od 13 000 – 19 000 Kč na 1 m² užitné plochy.

Ceny srovnatelných nebytových prostor získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňované nebytové jednotky je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování nebytových prostor za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp.inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění bytu, jeho výměru, vybavení a

celkový stavebně-technický stav s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.

Č.	Požadovaná cena, resp. zaplacená	Koeficient redukce	Cena po redukcí	Poloha	Stav	Vybavení	Úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m ²
1	3 990 000	0,9	3 591 000	0,99	0,99	0,99	1	0,970	3 700 921	17 457
2	15 000 000	0,9	13 500 000	0,99	1	1	1	0,990	13 636 364	17 710
3	3 890 000	0,95	3 695 500	0,99	1	1	1	0,990	3 732 828	14 931
4	2 300 000	0,95	2 185 000	0,99	1	1	0,95	0,941	2 323 232	13 995
5	7 200 000	0,9	6 480 000	0,99	1	1	1	0,990	6 545 455	19 251
6	14 000 000	1	14 000 000	0,97	1,02	1,02	1	1,009	13 872 539	17 717
7	9 700 000	0,9	8 730 000	0,98	0,97	0,97	1	0,922	9 467 705	19 724
8	4 750 000	0,9	4 275 000	0,97	1,01	1,01	1,03	1,019	4 194 541	19 066
Celkem průměr									7 184 198	17 482
Minimum									2 323 232	13 995
Maximum									13 872 539	19 724

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména k umístění v centrální části města, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti tj. nebytové jednotky variantně, a to na částku (po zaokrouhlení):

- za podlahovou plochu v 1.NP:

17 500 Kč/m² tj. celkem za plochu (402,32 m²) 7 040 000 Kč

- za podlahovou plochu v upravené části 1.PP (ve výši 1/2):

8 750 Kč/m² tj. celkem za plochu (40,16 m²) 350 000 Kč

- za podlahovou plochu v neupravené části 1.PP (ve výši 1/4):

4 375 Kč/m² tj. celkem za plochu (97,13 m²) 420 000 Kč

tj. celkem 7 800 000 Kč

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku dlužníka, a to nebytové jednotky č. 274/27 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2866/10000 na společných částech domu č.p. 274 a pozemcích parc.č. 437/1, 437/3 a 441/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené nebytové jednotky byla použita metoda nákladová, výnosová a srovnávací.

Rekapitulace ocenění

Reprodukční a věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – reprodukční hodnota	16 872 648 Kč
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	11 593 750 Kč
Spoluvlastnický podíl na pozemcích	697 870 Kč
Věcná hodnota celkem	12 291 620 Kč

Ocenění výnosovou metodou	
Výnosová hodnota nemovitostí	8 026 000 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota nemovitostí	7 800 000 Kč

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku dlužníka, a to nebytové jednotky č. 274/27 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 2866/10000 na společných částech domu č.p. 274 a pozemcích parc.č. 437/1, 437/3 a 441/3, v katastrálním území Opava-Město, obec Opava, okres Opava, pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocené nebytové jednotky byla použita metoda nákladová, výnosová a srovnávací. Při stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti bylo přihlédnuto k metodě výnosové a srovnávací, které nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu hodnocené nebytové jednotky ve výši (po zaokrouhlení):

8 000 000,- Kč

slovy: Osmmilionů Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1287/12/21.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 24. 02. 2021

prof. Ing. Renáta Hótová, Dr.

statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1287/12/21

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 735 ze dne 21.01.2020
2. informace o jednotce – LV č. 735 z databáze www.cuzk.cz ze dne 24.02.2021
3. informace o nemovitostech – LV č. 705 z databáze www.cuzk.cz ze dne 24.02.2021
4. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
5. situační plánec a výřez z leteckého snímku z databáze www.cuzk.cz
6. fotodokumentace