

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1857-72/16

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 479/2 jehož součástí je stavba obč. vyb. bez čp/če
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Prostějov, k.ú. Prostějov
Adresa nemovité věci:	Sportovní, 796 01 Prostějov
Vlastník stavby:	Roman Čechmánek, Valy I 5321, 760 01 Zlín, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Roman Čechmánek, Valy I 5321, 760 01 Zlín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	GAUTE a.s.
Adresa objednavatele:	Lidická 2006/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice
	IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828
	DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. ke sp.zn. KSBR 29 INS 33609 / 2013 (ocení stávajícího stavu)
----------------------	--



Datum místního šetření: 26.7.2019 Stav ke dni : 9.8.2016
Za přítomnosti: Mgr. Bc. Michaela Štefánka
Počet stran: 24 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 9.8.2016

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" 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):

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 15047 v k.ú. Prostějov, ve vlastnictví pana Romana Čechmánka. Jedná se o pozemek parc.č. 479/2 jehož součástí je budova obč. vyb. bez čp/če, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb. a to k datu vyhotovení, tj. k 9.8.2016.

Základní pojmy a metody ocenění

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

Stručná charakteristika těchto metod:

- I. Ve výpočtu je jako první metoda vypočtena **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty je použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví 2016 (http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html). Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.
- II. **Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na

nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

- III. Dále pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 15047, k.ú. Prostějov ze dne 7.6.2016.
- b) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Prostějov, vyhotovená odhadcem na <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> dne 7.8.2016.
- c) Informace a podklady poskytnuté objednatelem:
 - Znalecký posudek č. 5743/82/2015, který vyhotovil Ing. Lubomír Kostka dne 3.3.2015.
- d) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- e) Poznámky a náčrty, vyhotovené odhadcem v průběhu místního šetření, za přítomnosti pana Mgr. Bc. Michaela Štefánka (BROŽ BROŽ VALA advokátní kancelář s.r.o.)
- f) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahlizenidokn.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- g) Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 21.2.2011.
- h) Souhlas se změnou užívání stavby vydaný MÚ v Prostějově dne 26.9.2008 pod č.j. PVMU 97663/2008 61.

Místopis

Město Prostějov patří do dřívějšího okresu Prostějov a náleží pod Olomoucký kraj. Prostějov je také obcí s rozšířenou působností. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má nahlášeno asi 45680 obyvatel.

Předmět ocenění se nachází v severní okrajové části města, která je od centra města vzdálena cca 1,1 km. Nemovitost je situována při vedlejší ulici Sportovní, v areálu sportovišť, mezi fotbalovým hřištěm a tenisovými kurty. Okolní zástavbu tvoří areál sportovišť, objekty občanské vybavenosti a řadové rodinné domy postavené podél ulice Sportovní.

Celkový popis

Předmětem ocenění je budova občanského vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 479/2 v k.ú. Prostějov. Budova má jedno částečné podzemní, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvouramenným schodištěm a výtahem pro imobilní. Budova je postavena na celé ploše pozemku parc.č. 479/2 jako vnitřní řadová stavba, přibližně obdélníkového půdorysu. Na jižní straně sousedí s budovou č.p. 3924 (zázemí k tenisovým kurtům) a na severní straně sousedí se stavbou kryté tenisové haly bez čp/če. Hlavní vstupy do budovy, jsou situované na východní a západní straně objektu. Suterén je přístupný i z venkovní strany

po venkovním schodišti na severní straně budovy, které je postavené na pozemku jiného vlastníka parc.č. 478/16.

Budova je napojena na hlavní řady inženýrských sítí: vodovod, plyn, kanalizace, el.nn. **Pozn.: ke dni ocenění byly dodávky vody, plynu, el.nn ze strany dodavatelů přerušeny.*

Příslušenství tvoří přístřešek nad venkovními schody do sklepa, venkovní schody do sklepa a přípojky inženýrských sítí (vody, plynu, kanalizace, el.nn), které jsou vedeny v pozemcích jiných vlastníků. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, ale je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Pozemek parc.č. 479/2 je rovinatý, tvaru na sebe navazujících odskočených obdélníků a je celý zastavěný stavbou občanské vybavenosti bez čp/če.

Přístup

Přístup a příjezd k nemovitosti je fyzicky umožněn ze západní strany budovy, sjezdem z ulice Sportovní, po zpevněném povrchu ze zámkové dlažby na pozemku jiného vlastníka parc.č. 478/20. Z právního hlediska je přístup přes tento pozemek jiného vlastníka zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy, zapsaným v oddíle B1 „jiná práva“ na LV č. 15047, k.ú. Prostějov. Právo průchodu a průjezdu bylo zřízeno Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 21.2.2011 na dobu neurčitou za úplatu 12.000,-Kč/rok.

Přístup do restaurace a sklepa je možný i z východní a severní strany budovy, z pozemku jiného vlastníka parc.č. 478/16, který však není právně zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy.

Parkování je umožněno na veřejných odstavných plochách podél ulice Sportovní, v omezené kapacitě.

Z pohledu předmětu ocenění se jedná o polohu dobrou.

Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území. Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu věci nemovité.

Konstatuje se, že pro sídelní útvar Prostějov a katastrální území Prostějov byl schválen územní plán, s datem nabytí účinnosti 27.6.2014. Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná věc nemovitá se nachází podle schváleného územního plánu v zóně stavební, stabilizované, označené Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).

Z výše uvedeného vyplývá, že skutečný účel využití stavby není v rozporu s územním plánem.

V okolí předmětu ocenění není plánována rozsáhlá výstavba s dopadem na cenu obvyklou.

Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek. Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na

území České republiky významně zaznamenány.

Budova ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí, ale dle informací záplavových území se nachází v rizikové zóně č. 3 - zóna se středním rizikem povodně (území nedaleko vodního toku Hloučela).

Silné stránky

- dobrý stavebně technický stav po rekonstrukci v r. 2008, komerčně využitelná nemovitost jako nestátní zdravotnické zařízení a restaurace,

Slabé stránky

- přístup do budovy přes pozemky jiných vlastníků (věcným břemenem práva chůze a jízdy zajištěný pouze ze západní strany), absence vlastních parkovacích ploch přímo u objektu, přípojky IS vedou přes pozemky jiných vlastníků, poloha v záplavové zóně č.3, volná - 3 roky nevyužívaná nemovitost, (náklady na uvedení do provozuschopného stavu)

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
☒ Stavby na pozemcích jiného vlastníka	
Komentář: <i>- podpěrné sloupy terasy na západní straně jsou postaveny na pozemku jiného vlastníka parc.č. 478/20, přístřešek nad venkovními schody, venkovní schody a nákladní výtah do sklepa jsou postavené na pozemku jiného vlastníka parc.č. 478/16.</i>	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☐ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☒ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: <i>- nemovitost je situována v záplavovém území (riziková zóna č.3)</i>	
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
☒ Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
☒ Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář: <i>Na LV č. 15047 k.ú. Prostějov ze dne 7.6.2016 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:</i> <i>- Zajištění nemovitosti ve věcech trestních</i> <i>- Zástavní právo smluvní</i> <i>- Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora</i> <i>Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze</i>	

přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci nedobrovolné dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

- Přípojky inženýrských sítí vedou pravděpodobně přes pozemky jiných vlastníků Přesný zákres vedení IS nebyl znalci předložen).

Ostatní rizika:

☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Ke dni ocenění je nemovitost volná nevyužívaná, nepronajímaná.

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Budova bez čp/če

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek parc.č. 479/2

3. Výnosové ocenění

3.1 Budova s pozemkem

4. Porovnávací ocenění

4.1 Budova s pozemkem

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS/2016.

1.1 Budova bez čp/če

Jedná se o budovu občanského vybavení bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 479/2. Budova má jedno částečné podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvouramenným schodištěm a výtahem (1.PP-1.NP nákladní, 1.NP - 2.NP osobní). Budova je postavena jako vnitřní řadová stavba, která je postavena na celé ploše pozemku parc.č. 479/2. Podpěrné sloupy terasy na západní straně jsou postaveny na pozemku jiného vlastníka parc.č. 478/20, přístřešek nad venkovními schody, venkovní schody a výtah do sklepa jsou postavené na pozemku jiného vlastníka parc.č. 478/16.

Ke dni ocenění je budova volná cca 3 roky nevyužívána. Budova je vybavena pro dva způsoby využití:

1. suterén a severní část přízemí jako restaurace se zázemím.
2. jižní část 1.NP a celé 2.NP jako nestátní zdravotnické zařízení.

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště vnitřní z restaurace, schodiště venkovní, nákladní výtah, chodba, sklady restaurace, chladič boxy, dílna, plynová kotelná.

1.NP (restaurace) - vstup z východní i západní strany budovy, restaurace s výčepem, kuchyň, schodiště do sklepa, chodba, sklady, sociální zázemí k restauraci, kancelář, sociální zázemí pro zaměstnance.

1.NP (zdravotnické zařízení) - vstup ze západní strany budovy, vstupní zádveří, centrální chodba se schodištěm a výtahem do 2.NP, 5 pokojů, soc. zázemí, sklady, tělocvična, šatna.

2.NP (zdravotnické zařízení) - schodiště, centrální chodba, 9 pokojů, soc. zázemí, hygienický blok, ordinace lékaře a sester, jídelna s kuchyňkou, 2x terasa.

Konstrukční charakteristika:

- základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti
- svislé nosné konstrukce jsou zděné
- stropy jsou s železobetonové s rovným podhledem
- střecha je plochá
- krytina střechy z gumotextilních pásů
- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky jsou vápenné štukové
- fasádní omítka zateplena KZS
- vnitřní obklady keramické provedeny v sociálních místnostech a v kuchyni
- schody jsou ocelové konstrukce
- dveře plně hladké nebo prosklené
- okna plastová s izolačním sklem v části 2.NP dřevěná zdvojená
- podlahy z keramické dlažby nebo PVC
- vytápění je ústřední teplovodní z plynového kotle (ke dni ocenění kotel chybí).
- elektroinstalace světelná a motorová
- bleskosvod ano
- rozvod teplé a studené vody
- ohřev teplé vody pomocí plynového zásobníku
- instalace zemního plynu je provedena
- kanalizace do řadu
- kuchyň je s částečným vybavením
- vnitřní hyg. vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty, WC, pisoáry.
- ostatní vybavení tvoří rozvody vzduchotechniky v kuchyni, požární hydranty, nákladní výtah do 50 kg a osobní výtah.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení a poskytnutých podkladů byl původní objekt postavený v roce 1971. V roce 2008 byla provedena kompletní rekonstrukce a přestavba do současné podoby zejména ve zdravotnické části. Užívání bylo povoleno Souhlasem se změnou užívání stavby na nestátní zdravotnické zařízení, vydaným MÚ v Prostějově dne 26.9.2008 pod č.j. PVMU 97663/2008 61. Ke dni ocenění je stavba již 3 roky volná nevyužívaná, vybavení je částečně poškozené vandalskou činností. Současný stavebně technický stav je dobrý. Opatření je stanoveno odborným odhadem na 40%.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. Konstr. výška	
	plocha	
1.PP	130,24 m ²	3,30 m
Výčet místností:		
suterén	91,00 m ²	0,50
Užitná plocha celkem:	45,50 m ²	
1.NP	534,34 m ²	3,30 m
Výčet místností:		

restaurace	175,00 m ²	1,00	175,00 m ²	
zdravotnictví	230,00 m ²	1,00	230,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			405,00 m²	
2.NP			505,66 m ²	3,30 m
Výčet místností:				
zdravotnictví	354,00 m ²	1,00	354,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			354,00 m²	

Poznámka: do užitných podlahových ploch nejsou dle metodiky ČBA zahrnuty podlahové plochy horizontálních a vertikálních komunikačních prostor (schodiště, chodby, výtahy)

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(14,40*4,60+8,00*8,00)*(3,30)	=	429,79 m ³
1.NP	(22,30*14,70+11,15*15,15+7,15*4,70+4,00*1,00)*(3,30)	=	1 763,31 m ³
2.NP	(19,05*14,70+7,15*4,25+4,00*1,00+10,45*18,30)*(3,30)	=	1 668,67 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		429,79 m ³
1.NP		1 763,31 m ³
2.NP		1 668,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 861,78 m³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	534
Užitná plocha (UP)	[m ²]	805
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 861,78
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 735
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 735
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	22 147 282
Stáří	roků	45
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	13 288 369

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek parc.č. 479/2

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek:

- parc.č. 479/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 590 m²

Pozemek je rovinatý, tvaru na sebe navazujících odskočených obdélníků a je celý zastavěný stavbou

občanské vybavenosti bez čp/če.

V dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, proto jsem danou lokalitu porovnával s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a s databází České společnosti certifikovaných odhadců majetku (www.cscom.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).

Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v poměrně širokém rozmezí 500,- až 3000,- Kč/m². Vzhledem k poloze, výměře a funkčnímu využití dle ÚP, navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků pod středním pásmem daného rozptí, tj. na 1000,- Kč/m².

Tuto cenu považuji v místě a čase za obvyklou i s přihlédnutím k umístění, zainvestovanosti a především možnému funkčnímu využití.

Jedná se však o pozemek zastavěný stavbou a tudíž samostatně neobchodovatelný.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	479/2	590	1 000,00	590 000
Celková výměra pozemků		590	Hodnota celkem	590 000

3. Výnosové ocenění

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

3.1 Budova s pozemkem

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle 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.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného 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 "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2016 do 31.12.2016 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného 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 bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouva:

Na pronájem nebytových prostor v budově bez čp/če na parc.č. 479/2 není dle sdělení uzavřena žádná nájemní smlouva. Ke dni ocenění je nemovitost volná, nevyužívaná.

Výnosy z provozování restaurace.

Na základě šetření v dané lokalitě a s ohledem na vývoj cen pronájmu lze předpokládat optimální výši

obvyklého nájemného, s přihlédnutím k poloze, rozsahu ploch, ale i technickému stavu objektu, v hladině 15.000,-Kč/měsíc. Výše tohoto předpokládaného obvyklého nájemného pro danou oblast a kvalitu prostoru odpovídá reálnému stavu.

Výnosy z provozování zdravotnického zařízení (penzionu pro seniory)

Ekonomický rozbor příjmů a výdajů penzionu:

Jedná se o ubytovací kapacity v 14 pokojích se společným sociálním zázemím na patře. Celkovou kapacitu ubytování uvažuji 28 lůžek, tj. po dvou lůžkách na pokoji.

Pro výpočet příjmů vycházím z ceny za ubytování v obdobných zařízeních (domovy pro seniory) nebo v ubytovnách pro krátkodobé ubytování ve městě Prostějov

1. Domov seniorů Prostějov, příspěvková organizace, Nerudova 1666/70; 796 01 Prostějov . Cena za lůžko na den ve dvoulůžkovém pokoji dle ceníku činí **140,- Kč (bez stravy a dalších služeb)**. Celková kapacita 250 lůžek, obsazenost cca 95%. Zdroj:<http://www.domovpv.cz/cenik.htm>

2. POZEMSTAV Prostějov, a.s. , Pod Kosířem 73 , 796 01 Prostějov – Nabízí levné ubytování v Prostějově, ul. Okružní 57. Pokoje 3, 4, 5 lůžkové. Pro 2-3 pokoje společné sociální zázemí a kuchyňka. Cena za lůžko na den dle ceníku **125 Kč +15% DPH, tj 143,75 Kč**. Zdroj: <http://www.pozemstav.com/cs/ubytovani/ubytovna>.

3. Ubytovna Montáže Kučera s. r. o. - Areál a budova se nachází na adrese: Za Drahou 4355/1, Prostějov. Jedná se o 2, 3, 4, 5 lůžkové pokoje, dámské a pánské sprchy i WC ve společných prostorách, kuchyňka, WIFI připojení zdarma, možnost parkování v areálu s kamerovým systémem. Cena za lůžko na den dle ceníku **170,-Kč / 1-3 noci, 150,-Kč / 4 - více nocí** Zdroj: <http://www.montazekucera.cz/cz/m/ubytovna/>

Z provedené analýzy byla jednotková cena stanovena s přihlédnutím k současnému stavebně technickému stavu, vybavení a poloze stanovena na 140,- Kč/os/den (bez stravy).

Při predikci je uvažováno s celkovou provozní dobou zařízení po celý rok, náklady (prádlo, úklid, recepce, energie) se předpokládají dle obvyklé výše provozních nákladu ve výši 40% z příjmu na lůžko. Dále je ve výpočtu paušálně uvažováno s ostatními výdaji ve výši 10% z příjmu (daň z nemovitosti, pojištění, opravy a amortizace, správu, atd.) Vytíženost objektu je stanovena odborným srovnáním. Dle odborných zkušeností a sdělení provozovatelů obdobných nestátních zdravotnických zařízení bývá za poslední roky obsazenost 80% až 100%. Pro daný případ uvažuji obsazenost 85 %.

Počet lůžek:	28 ks
Cena za lůžko/den:	140,- Kč
Denní příjem:	3 920,- Kč
Celkový roční příjem z lůžek:	1 430 800,- Kč

Náklady na dovybavení uvedení do pronajímatelného stavu a dovybavení pokojů odhaduji odborným odhadem na 150.000,-Kč.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných plocha 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.	Skladovací prostory	1.PP, suterén	46	500	1 896	22 750	9,00
2.	Provozní prostory	1.NP, restaurace	175	1 029	15 000	180 000	9,00
3.	Provozní prostory	1.NP, zdravotnická zařízení	10	51 100	42 583	511 000	8,00
4.	Provozní prostory	2.NP, zdravotnická zařízení	18	51 100	76 650	919 800	8,00
Celkový výnos za rok:						1 633 550	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	1 633 550
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	N_h	Kč/rok	1 388 518
Náklady (za rok)			
Provozní náklady	$40,00 \% * N_h$	Kč/rok	555 407
Ostatní náklady	$10,00 \% * N_h$	Kč/rok	138 852
Náklady celkem	V	Kč/rok	694 259
Čisté roční nájemné	$N = N_h - V$	Kč/rok	694 259
Míra kapitalizace		%	8,12
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	8 549 988
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	8 399 988

4. Porovnávací ocenění

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Protože na realitním trhu ve městě Prostějov nebyl v časovém horizontu jeden rok zjištěn žádný realizovaný prodej nemovitosti s obdobným účelem využití, tj. restaurace a zdravotnické zařízení, je provedeno porovnání s obdobným typem nemovitostí, tj. restaurace a ubytování. Rozdíl v účelu využití je kompenzován použitými redukcujícími koeficienty. Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Restaurace + ubytování**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k technickému stavu, velikosti nemovitosti, poloze a k možnosti víceúčelového komerčního využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

4.1 Budova s pozemkem

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	804,50 m ²
Obestavěný prostor:	3 861,78 m ³
Zastavěná plocha:	534,34 m ²
Plocha pozemku:	590,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: č.1

Exkluzivní prodej zavedené větší restaurace s venkovním posezením, okrasnou zahradou a pergolou, v domě s bytem 5+1, s garáží, plocha pozemku je 888 m², blízko centra Prostějova. Suterén domu se v současnosti využívá k provozování restaurace a je velmi pěkně stylově vybaven. Disponuje hlavním prostorem o kapacitě pro 40 hostů, kde je velký krb, barový a výčepní pult, salonek pro soukromé akce a salonek s kulečnickem. Zázemí tvoří dvoje toalety pro hosty (i pro vozíčkáře) a velká vybavená kuchyň se skladem. Do skladu je samostatný vstup. K vytápění celého domu, obytné části i provozovny, slouží plynový kotel pro ohřev vody a topení s možností napojení na krb. U domu je velký dvůr s pěknou okrasnou zahradou s jezírkem, dvůr se nyní využívá jako venkovní posezení k restauraci (kapacita 40 hostů), k využití je i velká dřevěná pergola a udírna. Na dvoře je i zděná garáž s dílnou, k níž vede pohodlná příjezdová cesta z hlavní ulice. V patře domu je velký byt 4+kk, cca 140 m², sestávající z velkého obývacího pokoje, ložnice, dvou menších pokojů a velké koupelny. V koupelně je vana i sprch.kout. V přízemí se nachází ještě jeden velký obývací pokoj s krbem a WC. Celý byt je velmi světlý a prostorný. Prostory restaurace jsou variabilní a lze je předělat i na jiný účel podnikání (penzion, výroba atd.)

Lokalita Prostějov, okres Prostějov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,92
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj:www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - nepatrně lepší; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/m ²
0,71	13 945

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
280,00 m ²	888 m ²	5 500 000 Kč	19 643 Kč/m ²

Název: č.2

Nabízíme na prodej penzion, po rozsáhlé rekonstrukci dokončené v roce 2004. Penzion je v současné době provozován jako ubytovací zařízení hotelového typu. Penzion má 9 pokojů a podkrovní byt. Rozložení: II.patro: byt 3+kk s terasou, 1 pokoj. I.patro: 6 pokojů vybavených koupelnou se sociálním zařízením a nábytkem, prádelna s pračkou a sušičkou, komora. Přízemí: 2 pokoje vybavené koupelnou se sociálním zařízením a nábytkem, restaurace a kuchyně. Přízemí lze využít pro komerci, nebo upravit jako další bytovou jednotku. Do domu jsou dva samostatné vstupy. Penzion je ze 2/3 podsklepený, jsou zde technické a skladovací prostory, ale také prostor původně upravený pro hosty (využití může být pro sportovní účely, vinotéku apod.) Velké parkoviště (7 aut) jedno parkovací místo kryté, brána na dálkové ovládání, kamerový systém. Dům se nachází v klidné části města v blízkosti nákupního centra Tesco, Kaufland, OBI.

Lokalita Vojtěcha Outraty, Prostějov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj:www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně menší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/m ²
0,58	11 868

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
340,00 m ²	507 m ²	6 900 000 Kč	20 294 Kč/m ²

Název: č.3

Nabízíme k prodeji budovu restaurace/pivnice v Prostějově na ulici Olomoucká v blízkosti centra u křižovatky uliv Vápenice a Olomoucká. Restaurace se skládá ze dvou hlavních místností pro hosty, jedna je u výčepu (cca 20 míst), druhá nyní slouží jako herna (cca 25 míst). V herně je umístěn krb s krbovou vložkou. V budově jsou dále kanceláře, šatna a WC. Ve dvorním traktu jsou dva sklady (cca 35 m² a 50 m²), které je možné přebudovat i k jiným účelům. Na dvoře budovy je venkovní posezení (cca 60 míst). Vybavení restaurace není součástí prodeje, prostory je možné využít i jako prodejní prostory a obchod, případně i jako kanceláře. Celková užitná plocha budovy je cca 249 m², celková plocha pozemků je 737 m². Topení je zajištěno elektrickými přímotopy. Není připojen na kanalizaci, odpady jsou řešeny septikem (10 m³). Dům má výbornou dostupnost do centra - Hlaváčkovo nám. cca 200 m, nám. T.G.Masaryka cca 450 m.

Lokalita Olomoucká, Prostějov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik, ale hoší komerční využitelnost;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/m ²
0,76	9 911

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
249,00 m ²	737 m ²	3 267 000 Kč	13 120 Kč/m ²

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Odůvodnění srovnávací metody

Pro ocenění daných nemovitých věcí je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Dle znalosti realitního trhu i dané lokality je nutno uvažovat se skutečností, že inzerované ceny nejsou obvykle konečnou kupní cenou a běžně dochází k poskytnutí slevy ze strany prodávajících řádově 5 až 20%. Ve výjimečných případech i více. Věci nemovité při horní hranici cenového rozpětí

jsou neúspěšně inzerovány déle jak 0.5 roku, obvykle cena zahrnuje movité vybavení, provizi zprostředkovatele nebo je určena k jednání, což samo o sobě svědčí o neadekvátnosti požadované kupní ceny. Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze pro celek uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 9.911,-Kč/m² až 13.945,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	9 911 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 908 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 945 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	11 908 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	804,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 579 986 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Budova bez čp/če	13 288 370,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemek parc.č. 479/2	590 000,00 Kč
3. Výnosové ocenění	
3.1 Budova s pozemkem	8 399 990,00 Kč
4. Porovnávací ocenění	
4.1 Budova s pozemkem	9 579 990,00 Kč

Porovnávací hodnota	9 579 986 Kč
Výnosová hodnota	8 399 988 Kč
Věcná hodnota	13 878 369 Kč
Hodnota pozemku	590 000 Kč
Obvyklá cena	9 000 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty) se vycházelo z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací.

Věcná hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitostí na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Metoda vyjadřuje statický pohled na hodnotu majetku. Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.

Výnosová metoda odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování.

Porovnávací hodnota v tomto případě nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitostí, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- dobrý stavebně technický stav po rekonstrukci v r. 2008, komerčně využitelná nemovitost jako zdravotnické zařízení a restaurace,

Slabé stránky majetku:

- přístup přes pozemky jiných vlastníků (věcným břemenem práva chůze a jízdy zajištěný pouze ze západní strany), absence vlastních parkovacích ploch přímo u objektu, přípojky IS vedou přes pozemky jiných vlastníků, poloha v záplavové zóně č.3, volná - 3 roky nevyužívaná nemovitost, (náklady na uvedení do provozuschopného stavu).

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

Obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemku parc.č. 479/2 jehož součástí je budova obč. vyb. bez čp/če včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov, k datu ocenění 9.8.2016, po zaokrouhlení na:

9 000 000,- Kč

Slovy: devětmilionů korun českých

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 9.8.2016

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1857-72/16 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1) List vlastnictví	2
2) Snímek z KM	1
3) Fotodokumentace	2
4) Mapa oblasti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2016 10:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov
Kat.území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 15047

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Čechmánek Roman, Valy I 5321, 76001 Zlín	710302/3147	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 479/2	590	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 479/2				

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 479/2 Parcela: 478/20 V-823/2011-709
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.02.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.02.2011.
V-823/2011-709

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 13 560 000,- Kč s příslušenstvím,
budoucí pohledávky do výše 13 560 000,- Kč, vzniklé do 28.2.2026
PASSVILAN plus a.s., Hořejší 5626, Parcela: 479/2 V-7742/2014-709
76001 Zlín, RČ/IČO: 25326406
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 30.03.2011.
V-1514/2011-709
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky V
1514/2011-709 ze dne 23.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.09.2014. Zápis
proveden dne 03.10.2014.
V-7742/2014-709
Pořadí k 11.09.2014 12:06

o Zajištění nemovitosti ve věcech trestních

Čechmánek Roman, Valy I 5321, 76001 Zlín, RČ/IČO:
710302/3147
Parcela: 479/2 Z-1750/2015-709
Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění náhradní hodnoty podle § 79f trestního
řádu č.j.KRPZ-5172-381/TČ-2014-150081-JB ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu
ke dni 27.03.2015. Zápis proveden dne 30.03.2015.
Z-1750/2015-709
Listina Vyrozumění Policie České republiky o právní moci usnesení Krajského ředitelství
policie Zlínského kraje č.j.KRPZ-5172-422/TČ-2014-150081-JB ze dne 27.03.2015.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2016 10:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589250 Prostějov
Kat.území: 733491 Prostějov List vlastnictví: 15047
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Právní moc ke dni 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 28.07.2015.

Z-3569/2015-709

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora

Čechmánek Roman, Valy I 5321, 76001 Zlín, RČ/IČO:
710302/3147

Parcela: 479/2

Z-2831/2015-709

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Praha 4 č.j.189 DDR 2/15-2 ze dne 29.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2015. Zápis proveden dne 04.06.2015.

Z-2831/2015-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2009.

V-5235/2009-709

Pro: Čechmánek Roman, Valy I 5321, 76001 Zlín

RČ/IČO: 710302/3147

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.06.2016 10:34:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 2

Fotodokumentace





Mapa oblasti

