

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2131-11/19

NEMOVITÁ VĚC:	pozemky parc.č. St. 1758 součástí je stavba obč.vyb. č.p. 663, parc.č. St. 2080 součástí je stavba jiná st. bez čp/če, parc.č. 110/5
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Čeladná, k.ú. Čeladná
Adresa nemovité věci:	Čeladná 663, 739 12 Čeladná

Vlastnické údaje:	SPEAK WITH ME s.r.o., Čeladná 663, 739 12 Čeladná,
--------------------------	--

OBJEDNAVATEL:	Mgr. Tomáš Gartšík, insolvenční správce dlužníka - SPEAK WITH ME, s.r.o.
Adresa objednavatele:	Divadelní 4, 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 ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení č.j. KSOS 31 INS 3480 / 2018 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Stav ke dni : 15.2.2019 Datum místního šetření: 22.12.2018
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 23 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 15.2.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti SPEAK WITH ME s.r.o. zapsané na LV č. 3275 v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek-Místek. Jedná se o pozemek parc.č. St. 1758 součástí je stavba obč.vyb. č.p. 663, parc.č. St. 2080 součástí je stavba jiná st. bez čp/če, parc.č. 110/5, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení k datu získání posledních relevantních podkladů, tj. k 15.2.2019.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Čeladná bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., 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 obliby. 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 oblibou 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.

Zvolené metody pro 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.

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.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3275 k.ú. Čeladná ze dne 25.1.2018.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Čeladná.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a podklady poskytnuté od paní Večerkové, vedoucí stavebního úřadu v Čeladné.
 - Kopie půdorysů a řezy stavby.
 - Kolaudační rozhodnutí č.j. 1595/2001/330 ze dne 10.12.2001, kterým bylo povoleno užívání stavby vinárny a parkoviště.
 - Kolaudační rozhodnutí č.j. výst.1448/92- ze dne 9.11.1992, kterým bylo povoleno užívání stavby prodejny potravin.
 - Souhlas s provedením stavby č.j. Cela 378/2011/330 ze dne 16.3.2011, kterým se povoluje provedení stavebních úprav 1.NP prodejny č.p. 663.
 - Povolení č.j. Cela 642/2011/330 ze dne 29.4.2011, kterým se povoluje změna stavby před dokončením „Prodejny smíšeného zboží a klubu“ na pozemku parc.č. st.2080 a 110/5 v k.ú. Čeladná, spočívající ve změně prodejny (1.NP) na krytou terasu s grilem.
 - Situace - zakres plynové přípojky.

- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- k) Územní plán obce Čeladná (<http://www.celadna.cz/obecni-urad/uzemni-plan>)

Místopis

Obec Čeladná se nachází v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji. Žije zde přibližně 2 800 obyvatel. V obci je základní občanská vybavenost (OÚ, MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, sportoviště, pošta, kostel, hřbitov, obchody, restaurace, hotely). V obci jsou provedeny rozvody hlavních řadů inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, el.nn).

Předmětné nemovité věci jsou postavené cca 650 m jihozápadně od Obecního úřadu, při silnici III. tř. č. 48312, na levé straně při výjezdu z obce.

Celkový popis

Předmětem ocenění je menší **komerční objekt** složený ze dvou vzájemně konstrukčně a provozně propojených částí. Ze stavby obč. vyb. č.p. 663, která je součástí pozemku parc.č. St. 1758 a jiné stavby bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. St. 2080. Jedná se o samostatně stojící objekt, který je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou. Celkový půdorysný tvar objektu je nepravidelný.

Dispoziční řešení:

1.PP (část č.p. 663) - kuchyně propojená vstupem s barem, sklad, WC.

1.PP (část bez čp/če) - schodiště se vstupem z ulice, prostor vinárny, soc. zázemí muži, soc. zázemí ženy, soc. zázemí personál, prostor baru propojený vstupem do kuchyně.

1.NP (část č.p.663) - vstup z ulice, WC muži, WC ženy, prostor kavárny/cukrárny se vstupem na zastřešenou terasu a venkovní rampu na zadní straně objektu (rampa je postavena nad pozemkem jiného vlastníka parc.č. 109/5).

1.NP (část bez čp/če) - vstup z ulice, zastřešený prostor venkovní terasy se vstupem do kavárny, v pravé krajní části (při pohledu z ulice) je schodiště do vinárny v 1.PP.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné tl. 30 a 45 cm, v části bez čp/če je zdivo 1.NP vyžděno pouze do výšky 2,3 m (bez štitových zdí). Stropní konstrukce v 1.PP jsou s rovným podhledem, v menší části 1.NP stropy šikmé, v polootevřeném prostoru terasy stropy chybí. Střecha je převážně sedlová, krov je dřevěný o dvou výškách hřebene, malá část má střechu pultovou. Krytina nad částí č.p. 663 je z asfaltových šindelů, nad částí bez čp/če je krytina z asfaltové lepenky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky tvoří kontaktní zateplovací systém směrem do ulice s probarvenou finální vrstvou. Vnitřní keramický obklad je proveden v soc. místnostech a v kuchyni. Podlahy tvoří keramická dlažba a betonová mazanina. Schody do suterénu jsou betonové. Okna jsou dřevěná zdvojená a plastová s dvojsklem. Dveře jsou dřevěné plné do ocelových zárubní. Vytápění je pouze částečné v 1.PP z plynové kotle v kombinaci s ohřevem TUV (funkčnost vytápění nebylo možné ověřit). Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Napojení odpadních vod je na veřejnou kanalizaci. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchový kout, WC, pisoáry (částečně poničené nebo demontované). Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Část č.p. 663 byla postavena a zkolaudována v roce 1992 jako prodejna potravin. V roce 2001 byla přistavěna část bez čp/če, ve které byla částečně zkolaudována podzemní část využívaná jako vinárna

se soc. zázemím. Následně došlo k provoznímu propojení vinárny s 1.PP prodejny potravin. Dne 16.3.2011 byl Obecním úřadem Čeladná, stavební úřad vydán Souhlas s provedením stavby - stavebních úprav prodejny č.p 663 na pozemku st. 1758, spočívající ve změně dispozice 1.NP s následnými povrchovými úpravami omítky, malbou a opravou podlahy. Práce byly stavebně dokončeny a dispozičně vznikl v přízemí prostor kavárny-cukrárny a samostatné WC pro muže a ženy. Oznámení o dokončení a započetí užívání stavby nebylo na příslušný stavební úřad podáno. Dne 29.4.2011 bylo Obecním úřadem, stavební úřad vydáno Povolení na změnu stavby před dokončením - prodejny smíšeného zboží a klubu na pozemku parc.č. St.2080 a 110/5 na krytou terasu s grilem. Terasa byla provozně propojena se sousední kavárnou. Tyto stavební práce nebyly stavebně plně dokončené a o kolaudaci této části stavby nebylo požádáno. Objekt je delší dobu nevyužívaný, část hygienického vybavení byla odstraněna nebo poničena. V objektu jsou provedeny rozvody vody, plynu, el.nn a kanalizace. Funkčnost jednotlivých přípojek inženýrských sítí nebylo možné prověřit. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 35%.

Přístup do části bez čp/če je umožněn z vlastního pozemku parc.č. 110/5 (parkoviště), který přímo sousedí s veřejnou komunikací na parc.č. 134/3, ve vlastnictví Obce Čeladná. Přístup do části č.p. 663 je umožněn rovněž z veřejné komunikace, ale přes pozemek jiného vlastníka parc.č. 109/5.

Předmětná nemovitá věc je dle informačního systému pojišťovny Kooperativa situována v záplavovém území s rizikem č.2 - zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. stoleté vody).

- **pozemek parc.č. St. 1758**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m². Pozemek je zastavěný stavbou obč.vyb. č.p. 663, která je jeho součástí.

- **pozemek parc.č. St. 2080**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m². Pozemek je zastavěný stavbou jiná st. bez čp/če, která je jeho součástí.

- **pozemek parc.č. 110/5**, ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 159 m² je využíván jako parkovací a přístupová plocha.

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)
- ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

- *Zákres stavby bez čp/če v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.*
- *Řádně zkolaudovaná je pouze podzemní část vinárny. Nadzemní části jsou na stavebním úřadě stále vedeny jako rozestavěné nedokončené (nebylo požádáno o vydání souhlasu s užíváním kavárny ani o kolaudaci teras s grilem).*
- *Přístup do části č.p. 663 vede přes pozemek jiného vlastníka parc.č. 109/5 k.ú. Čeladná (právo přístupu není zajištěno věcným břemenem-služebností).*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář:

- *Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa se jedná o rizikovou zónu č.2.*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář:

Na LV č. 3275 k.ú. Čeladná jsou uvedena následující omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

- Zástavní právo smluvní pro ČSOB a.s.

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

- Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

- Přípojka plynu je vedena přes pozemek jiného vlastníka parc.č. 109/5 k.ú. Čeladná (není právně ošetřeno věcným břemenem). Zákes vedení přípojek (vodovod, kanalizace, el.nn) nebyl znalci ze strany stavebního úřadu předložen, ale je zde velká pravděpodobnost, že vedou rovněž přes pozemek jiného vlastníka parc.č. 109/5, k.ú. Čeladná.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: viz. text.

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Komerční objekt

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Komerční objekt s pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Komerční objekt s pozemky

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb**

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

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů.

1.1. Komerční objekt**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.PP (část č.p. 663)	2,45		22,04 m ²
	4,50*8,80 =	39,60 m ²	
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zázemí vinárny	22,04 m ²	1,00	22,04 m ²

Užitná plocha celkem:			22,04m ²	
1.NP (část č.p.663)			2,80	28,35 m ²
			4,50*8,80 =	39,60 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kavárna/cukrárna se zázemím	28,35 m ²	1,00	28,35 m ²	
Užitná plocha celkem:			28,35m ²	
1.PP (část bez čp/če)			3,05	109,26 m ²
			12,20*12,30-1,20*5,30 =	143,70 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
vinárna se soc. zázemím	109,26 m ²	1,00	109,26 m ²	
Užitná plocha celkem:			109,26m ²	
1.NP (část bez čp/če)			2,70	67,56 m ²
			12,35*6,90+11,11*5,70+4,11*3,55 =	163,13 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kryté terasy	135,11 m ²	0,50	67,56 m ²	
Užitná plocha celkem:			67,56m ²	
			386,03m ²	227,21 m ²

Obestavěný prostor (informativně)

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP (část č.p. 663)		97,02 m ³
1.NP (část č.p.663)		110,88 m ³
1.PP (část bez čp/če)		438,29 m ³
1.NP (část bez čp/če)		440,46 m ³
Zastřešení (část č.p.663)		25,74 m ³
Zastřešení (část bez čp/če)		228,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 340,76 m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	163
Užitná plocha (UP)	[m ²]	227
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 340,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 703 824
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 357 486

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz).

Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v poměrně širokém rozmezí 1.200,- až 2.000,- Kč/m². Vzhledem k poloze, charakteru, funkčnímu využití a výměře navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků pod středním pásmem daného rozpětí, tj. na 1.500,-Kč/m². U pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako komunikace na 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	St. 1758, St.2080	188	1 500,00	1 / 1	282 000
ostatní plocha - komunikace		159	500,00	1 / 1	79 500
Celková výměra pozemků			347	Hodnota celkem	361 500

3. Výnosová hodnota

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. Komerční objekt s pozemky

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 užitkovosti.

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 odčerpateľného 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 1.1.2019 do 31.12.2019 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného 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

Ke dni ocenění není na pronájem nebytových prostor v objektu uzavřena žádná nájemní smlouva.

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Zjištěné ceny pronájmů v lokalitě pro oceňovaný objekt:

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny dle podkladů objednatelů nebo odborným srovnáním a odhadem a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti) tyto položky byly vzhledem k výbornému stavebně technickému stavu stanoveny odborným odhadem ve výši 25% z příjmů.

- náklady na uvedení do pronajímatelného stavu jsou stanoveny odborným odhadem ve výši 70.000,-Kč a odráží náklady na dovybavení poničených nebo odstraněných hygienických zařízení, náklady na kolaudaci, atd.

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.	Provozní prostory	1.PP - vinárna	131	548	6 000	72 000	8,00
2.	Provozní prostory	1.NP - kavárna/cukrárna	28	847	2 000	24 000	8,00
3.	Provozní prostory	1.NP - krytá terasa	135	133	1 500	18 000	8,00
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	295
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	387
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	25,00 % * Nh	Kč/rok	25 650
Náklady celkem	V	Kč/rok	25 650

Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	76 950
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	961 875
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	70 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	891 875

4. Porovnávací hodnota

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 kanceláři 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.

4.1. Komerční objekt s pozemky

Užitná plocha:	227,21 m ²
Obestavěný prostor:	1 340,76 m ³
Zastavěná plocha:	163,13 m ²
Plocha pozemku:	347,00 m ²

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **komerční objekt (kavárna, vinárna, atd.)**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Přesto s přihlédnutím k velikosti, poloze a technickému stavu, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době podprůměrně obchodovatelná.**

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti 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 celek nebo 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.

Jako podklady byly použity údaje o inzerovaných prodejkách obdobných nemovitých věcích z realitní inzerce.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

1.

Lokalita:

ulice Slezská, Frýdek-Místek - část obce Frýdek

Popis:

HELIX REALITY nabízí k prodeji budovu s číslem popisným - stavbu občanského vybavení- obchod s výkladem na sídlišti Stará Slezská, výměra 63 m2, kolaudace 4/1996. Pozemek pod budovou je také ve vlastnictví prodávajícího. Vhodné k provozování kavárny, baru, příp. jako prodejna, provozovna, kancelář nebo sídlo společnosti, možno i jiné využití. V budově se nacházejí dvě místnosti oddělené chodbou, sociální zařízení, dámské i pánské WC. Vytápění - podlahové+přímotopy, elektřina; plovoucí podlahy a dlažba; ohřev vody - průtokový ohřivač. Prostor je chráněn EZS. Parkování před objektem na obecním pozemku.

Pozemek:

63,00 m²

Užitná plocha:

50,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší (dokončeno zkolaudováno)	0,90
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,90

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
699 000	50,40	13 869	0,66	9 154



Zdroj: www.sreality.cz

Název:

2.

Lokalita:

Bystřice - část obce Bystřice, okres Frýdek-Místek

Popis:

Dovoluji si Vám nabídnout ke koupi nebytový prostor o výměře 140 m2 v centru obce Bystřice. V objektu je kompletně zařízená kavárna, kterou je možno okamžitě provozovat dál. V podzemním podlaží se nachází hlavní prostor s místem k sezení pro 72 osob. Bar je kompletně vybavený vč. EET pokladny, skla apod. V ceně nejsou zásoby, ty je možno po dohodě odkoupit. Vytápění je elektrické a krbem s průduchy do celého objektu. Celý prostor je po rekonstrukci, vybudovaný pro potřeby kavárny a galerie. Jedinečnost spočívá ve strategickém umístění, prostory se nachází v centru obce Bystřice, přímo u autobusového a vlakového nádraží.

Užitná plocha:

140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	0,97
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší (dokončeno zkolaudováno)	0,90
K6 Vliv pozemku - neuvedeno	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,90

Cena

[Kč]

Užitná plocha

[m²]

Jedn. cena

Kč/m²

Celkový koef.

Kc

Upravená j. cena

[Kč/m²]

Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Název: 3.**Lokalita:** ulice Školní, Břidličná - část obce Břidličná

Popis: Nabízíme Vám k prodeji dům se zastavenou plochou 593 m² nacházející se v městě Břidličná, okr. Bruntál. Dům se nachází v horní části města ve velmi krásné a klidné lokalitě s výhledem na rybník, hřiště a přímým výhledem na horu Praděd. V blízkosti Karlova Studánka, Malá Morávka, hrad Sovinec a přehrada Slezská Harta. Možnost kulturního, rekreačního a sportovního vyžití. Dům v minulosti sloužil jako Koliba pro kovohutě Břidličná ke kulturním a společenským akcím. V nedávné době byl zrenovován s možností změny užívání. Užitná plocha budovy je 280 m² plus sklady a další čtyři místnosti v podkroví. Je připraven k menší rekonstrukci jako rodinný dům nebo penzion pro turisty či jiným záměrům. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

Pozemek: 593,00 m²**Užitná plocha:** 280,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - větší 1,02

K3 Poloha - nepatrně horší 1,05

K4 Provedení a vybavení - horší 1,20

K5 Celkový stav - (dokončeno zkolaudováno) 0,95

K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí 0,98

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
899 000	280,00	3 211	1,02	3 275

Název: 4.**Lokalita:** Třinec - Tyra, okres Frýdek-Místek

Popis: Je stále Vaším snem vlastnit podnik? Potom mám pro Vás ideální nabídku! Jedná se o restauraci "U Lojzka" v žádané lokalitě Tyra, která se nachází v chatové oblasti. Restaurace disponuje velkým sálem pro oslavy a hostiny cca pro 60 lidí. Podnik je vybavený barem a kuchyní v nerezovém provedení. Pod restaurací se nachází 5 apartmánů s možností ubytování. Všechny pokoje jsou vybavené s vlastním sociálním zařízením, připojením k internetu (wifi) a televizi, z toho 2 pokoje mají i vlastní kuchyň. Objekt prošel částečnou rekonstrukcí; nová okna, elektřina v mědi. Vytápění je zde na tuhá paliva. Restaurace má již naplánované akce na příští rok, což je pro nového majitele bezesporu velkou výhodou!

Užitná plocha: 350,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu - větší 1,05

K3 Poloha - nepatrně lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší (dokončeno zkolaudováno) 0,90

K6 Vliv pozemku - neuvedeno 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 990 000	350,00	8 543	0,65	5 553

Název:	5.			
Lokalita:	ulice Jaroslava Vrchlického, Karviná - část obce Nové Město			
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi komerční prostory na ulici Jaroslava Vrchlického v Karviné - Novém Městě. Prostory můžete využít například: pro skladování, pohostinství, administrativu, různé služby pro klienty. Parkování před budovou zajištěno. Prostor původně sloužil jako herna a je i tak zařízen. Čili zřízen bar s výčepem, stoly a židle součástí+automaty, sociální zařízení a sklad. Zařízení po dohodě s majitelem zůstane nebo se vyklidí.			
Užitná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší			0,97	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší			0,95	
K5 Celkový stav - lepší (dokončeno zkolaudováno)			0,90	
K6 Vliv pozemku - neuvedeno			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 800 000	140,00	12 857	0,60	7 714



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	6.			
Lokalita:	Orlová, okres Karviná			
Popis:	Nabízíme Vám komerční objekt využívaný jako bar/restaurace v Orlové. Bar je zavedený a v provozu, má stálou klientelu. Před barem je využívána terasa s posezením. Tento objekt je možno využít i pro jiný druh podnikání (např. herna, obchod).			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - nepatrně lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší (dokončeno zkolaudováno)			0,90	
K6 Vliv pozemku - neuvedeno			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik			0,90	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
500 000	50,00	10 000	0,66	6 600



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené 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.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 275 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 373 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 154 Kč/m ²

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 6.373,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	6 373 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	227,21 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 448 009 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Komerční objekt	4 357 485,60 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	361 500,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Komerční objekt s pozemky	891 875,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Komerční objekt s pozemky	1 448 009,30 Kč

Porovnávací hodnota	1 448 009 Kč
Věcná hodnota	4 718 986 Kč
z toho hodnota pozemku	361 500 Kč
Výnosová hodnota	891 875 Kč
Vážený průměr (Naegeli, Bradáč)	
váha $v_v = 1 + 10 * (C_N - C_V) / C_V$	5,00
(minimální váha je 1.0 a maximální 5.0)	
$C_{Naegeli} = (C_N + v_v * C_V) / C_V$	1 529 727 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. 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:

- možnost komerčního pronájmu, napojení na veškeré inženýrské sítě, dostatečné parkovací plochy na vlastním pozemku.

Slabé stránky majetku:

- poloha v záplavové zóně s rizikem č.2, vedení inženýrských sítí přes pozemek jiného vlastníka (není zřízeno věcné břemeno), přístup do č.p. 663 z veřejné komunikace je přes pozemek jiného vlastníka (není zřízeno věcné břemeno), ohlášené stavební úpravy z roku 2011 nebyly zkolaudované (viz. text), zákres stavby bez čp/če v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu, malé pozemkové zázemí, absence zahrady (pouze plocha parkoviště před objektem), stavebně technický stav - poničené hygienické vybavení.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 4,72 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota 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. Výnosová hodnota činí **0,89 mil. Kč**.

Porovnávací hodnotu z přímého porovnání inzerovaných prodejů činí **1,45 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota,

s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

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 stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. St. 1758 jehož součástí je stavba obč.vyb. č.p. 663, parc.č. St. 2080 jehož součástí je stavba jiná st. bez čp/če, parc.č. 110/5, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek - Místek, po zaokrouhlení na:

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. 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 Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 15.2.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

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. 2131-11/19 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

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2018 09:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek	Obec: 598071 Čeladná	
Kat.území: 619116 Čeladná	List vlastnictví: 3275	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SPEAK WITH ME s.r.o., č.p. 663, 73912 Čeladná	27835898	
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
St. 1758	43	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Čeladná, č.p. 663, obč.vyb.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1758		
St. 2080	145	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.		
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2080		
110/5	159	ostatní plocha
		ostatní komunikace
B1 Jiná práva - Bez zápisu		
C Omezení vlastnického práva		
Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o Zástavní právo smluvní		
- ve výši 2.340.000,- Kč		
- do výše 2.340.000,- Kč, doba vzniku do 24.10.2036		
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: St. 1758 Parcela: St. 2080 Parcela: 110/5	V-126/2017-802 V-126/2017-802 V-126/2017-802
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 9042646S1Z01 ze dne 04.01.2017.		
Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2017. Zápis proveden dne 26.01.2017.		
Pořadí k 05.01.2017 08:44		
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
o Smlouva kupní ze dne 04.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2017. Zápis proveden dne 02.02.2017.		
Pro: SPEAK WITH ME s.r.o., č.p. 663, 73912 Čeladná		
V-346/2017-802 RČ/IČO: 27835898		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2018 09:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598071 Čeladná

Kat.území: 619116 Čeladná

List vlastnictví: 3275

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 25.01.2018 09:35:42

Řízení PÚ:

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

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

strana 2

[illegible]

Fotodokumentace



část č.p. 663 - pohled z ulice



část bez čp/če - pohled z ulice



část č.p. 663 - interiér 1.NP



část č.p. 663 - interiér WC muži



část bez čp/če - pohled z rampy č.p. 663



část bez čp/če - interiér 1.NP



schody do vinárny v 1.PP



interiér vinárny v 1.PP



interiér kuchyně v 1.PP



interiér WC v 1.PP



interiér WC v 1.PP



kotel v 1.PP

Mapa oblasti

