

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 11090-560/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 911/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 911/2), vše v k.ú. Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 471/58
674 01 Třebíč
IČ: 14678179
DIČ: CZ6105050534

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 093 Ex 379/11-54

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.2.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 31.3.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 30.1.2015 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 379/11-54**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **St. 911/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 911/2), vše v k.ú. Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.2.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen 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 neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.2.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5699, pro k.ú. Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 30.1.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Napajedla, obec Napajedla, okres Zlín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 11.2.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kupní smlouva se zřízením věcného břemene ze dne 6.4.1999.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Napajedla
Katastrální území: Napajedla (701572)

List vlastnictví číslo: 5699

Vlastník: CENTRUM SLAVIA s.r.o., 2. května 685, 76361 Napajedla

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími pod plochou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Napajedla, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: 2. května 685, 763 61 Napajedla. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 6406/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Napajedla, Masarykovo náměstí 89, 763 61 Napajedla.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dispozice objektu:

I. PP - prostory pro kovovýrobu, technické místnosti, sociální zařízení.

I. NP - prostory skladů a sociální zařízení.

II. NP - prostory pro výrobu, sklady, administrativní prostory a sociální zřízení.

V objektu se dále nachází komerční prostory (posilovna, solárium, lékaři, prodejny, kanceláře, apod). Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako průměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - jiná st.
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání
 - b) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání
 - c) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezi denční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,767$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt bez čp/če - jiná st. – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,110

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I.NP	3,45 m	40,90×35,09+40,90×5,57×0,50	= 1 549,09 m ²
II.NP	3,45 m	40,90×35,09+40,90×5,57×0,50	= 1 549,09 m ²
I.PP	4,12 m	40,90×35,09+40,90×5,57×0,50	= 1 549,09 m ²
Součet:	11,02 m		= 4 647,27 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,67 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 1 549,09 m²

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	(40,90×35,09+40,90×5,57×0,50)×4,12	= 6 382,24 m ³
Vrchní stavba	(40,90×35,09+40,90×5,57×0,50)×6,90	= 10 688,70 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 17 070,94 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,10 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – zděné, tvárnice	15,30 %	Standardní	
3. Stropy	8,10 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – standardní	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	7,30 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém – vápenné hladké	3,30 %	Standardní	50 % Standardní 25 % Nevyskytuje se 25 %
9. Vnitřní obklady keramické	3,20 %	Standardní	
10. Schody – betonové s povrchem Teraco	2,70 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
11. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,70 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová zdvojená	5,80 %	Standardní	
14. Povrchy podlah	3,30 %	Standardní	
15. Vytápění – ústřední (plynový kotel)	4,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 230/400V	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – ano, zemní plyn	0,40 %	Standardní	
21. Ohřev vody – plynový kotel	2,00 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,20 %	Standardní	
24. Výtahy	1,30 %	Standardní	
25. Ostatní	4,40 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

8. Úprava vnějších povrchů $-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \% \times 25 \%$ $- 0,0083$

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: $= 0,9917$

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC): 2 669,- Kč/m³

Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9243

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,8722

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9917

Polohový koeficient K₅: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1100

Základní jednotková cena upravená: = 4 227,72 Kč/m³

Základní cena upravená: 17 070,94 m³ × 4 227,72 Kč/m³ = **72 171 154,46 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 50,000 %

Odpočet opotřebení: 72 171 154,46 Kč × 50,000 % $- 36 085 577,23$ Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: $= 36 085 577,23$ Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,000

Index polohy: I_P = 0,767

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 36 085 577,23 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,767

Cena stavby: CS = CS_N × pp = **27 677 637,74 Kč**

Objekt bez čp/če - jiná st. – určená cena: **27 677 637,74 Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Napajedla

Název okresu: Zlín

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,500,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,223,36 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,767$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,767$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 938,3171 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 911/2	Zastavěná plocha a nádvoří	1 468	1 377 449,50

Pozemek – určená cena: 1 377 449,50 Kč

3) Věcná práva**3.a) Cenový předpis****3.a.1) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení povinnost dodávat elektrickou energii. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 911/2

a vázne na:

- Parcela: St. 1631

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení povinnost dodávat plyn z redukční stanice plynu RS 1200. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 911/2

a vázne na:

- Parcela: 7524/7

Věcná břemena byla zřízena listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 5793/1998 ze dne 14.10.1998, právní účinky vkladu ke dni 19.10.1998.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Ocenění věcného břemene je provedeno samostatně a to bez zohlednění vlivu na hodnotu předmětu ocenění. Vlastní existence tohoto věcného břemene má vliv na výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Hodnota věcného břemene: = 10 000,- Kč

3.a.2) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty právo přístupu za účelem provedení nezbytné opravy na nízkonapěťovém vedení (telefonních linek), které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 765/1998 ze dne 4.2.1998, právní účinky vkladu ke dni 9.2.1998. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 911/2

a vázne na:

- Parcela: 7524/8

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Ocenění věcného břemene je provedeno samostatně a to bez zohlednění vlivu na hodnotu předmětu ocenění. Vlastní existence tohoto věcného břemene má vliv na výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného	
Hodnota věcného břemene:	= 10 000,- Kč

3.a.3) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty právo přístupu za účelem provedení nezbytné opravy na nízkonapěťovém vedení (telefonních linek), které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 71/1998 ze dne 8.1.1998, právní účinky vkladu ke dni 9.1.1998. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 911/2

a vázne na:

- Parcela: 7524/6

- Parcela: St. 2924/2

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Ocenění věcného břemene je provedeno samostatně a to bez zohlednění vlivu na hodnotu předmětu ocenění. Vlastní existence tohoto věcného břemene má vliv na výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč
 Věcné břemeno jako užitek oprávněného
Hodnota věcného břemene: = **10 000,- Kč**

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání	10 000,- Kč
b) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání	10 000,- Kč
c) Věcné břemeno ve prospěch předmětu užívání	10 000,- Kč
Cena věcných práv činí celkem:	30 000,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	30 000,- Kč

4) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Objekt Zlín - Prštné, okres Zlín

Jedná se o zděný objekt se střechou plochou a částečně pultovou. Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Objekt je z větší části podsklepený s jedním nadzemním podlažím a částečným druhým nadzemním podlažím. 1.PP a 1.NP je rozděleno na jednotlivé mrazicí a chladicí boxy, ve 2.NP je elektrorozvodna a technická místnost. Podél všech tří objektů je umístěná betonová nakládací rampa. Dispoziční řešení: 1.PP - chladírenské komory, sociální zázemí pro muže a ženy, chodby mezi komorami, sklady, technologické zázemí strojovny a sklad nádrží čpavku. 1.NP - kanceláře, kuchyň s jídelnou, sociální zázemí, mrazicí komory s pojezdy na mrazicí klece, přípravny, prostor bývalé bourárny, strojovna přístupná z boční strany rampy, chladírna s příjmovou chodbou a sklad palet, manipulační a expediční prostory. 2.NP - elektrorozvodna (vytápěná elektro přímotopy), technická místnost na bojleru.

Nabídková CENA: 25 000 000,- Kč

2) Objekt Zlín, okres Zlín

Budova je tvořena výrobním prostorem s třípatrovou věží, kde sídlila administrativní a vývojová část společnosti. Konstrukce budovy je skeletová - modul 6,15m. Objekt prošel průběžnou rekonstrukcí při níž byla vybudována nová kotelna (výměňiková stanice), dále byly provedeny nové izolace střešních konstrukcí, vyměněna většina oken, zrekonstruovány sociální zařízení, rozvody el. energie, vody, stoupačky, kanalizace a další. Napojení na obecní komunikaci zajišťuje bezproblémový přístup až k budově. Před budovou je cca 6 vlastních parkovacích míst.

Nabídková CENA: 20 000 000,- Kč

3) Objekt Zádveřice, okres Zlín

Samostatný uzavřený výrobní, skladovací a administrativní areál Zádveřice. Nachází se v blízkosti centra obce a má zajištěn výborný příjezd i pro kamiony. Areál má celkovou výměru 6.022 m², z toho 3.161 m² je zastavěná plocha (haly, dílny, administrativa). Výrobní hala: 570 m², výška budovy částečně 7 m, částečně 4 m. Expediční sklad: 780 m², výška 7 m, je vybaven regálovým systémem. Sklady a dílny: 330 m² + šatny a soc. zař. 90 m² Administrativa: 13 kanceláří cca 280 m², zasedací místnost 44 m², kuchyně a jídelna 50 m², archiv 170 m², soc. zařízení. Vytápění: administrativa a výroba: ústřední plynový kotel, expedice: horkovzdušné plynové ohřívače, sklady: el.kotel. Areál je napojen na náhradní zdroj el. energie a má certifikaci na chemickou výrobu. Rozvody telefonní, počítačové, wifi síť, kanceláře jsou částečně vybaveny nábytkem. Areál je ve výborném stavu. Možnost okamžitého zahájení provozu bez nutných rekonstrukcí.

Nabídková CENA: 21 500 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **komerční objekt**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Zlín - Prštné, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	25 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{využitelnosti} :	0,95
Jednotková cena (JC):	21 748 586,34 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Zlín, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	20 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
K _{využitelnosti} :	0,95
Jednotková cena (JC):	18 314 599,02 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Zádveřice, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	21 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,10
K _{využitelnosti} :	0,95
Jednotková cena (JC):	17 898 358,14 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu} \times K_{využitelnosti})$

Minimální jednotková cena: 17 898 358,14 Kč
 Průměrná jednotková cena ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$): 19 320 514,50 Kč
 Maximální jednotková cena: 21 748 586,34 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 19 320 000,- Kč
 Jednotkové množství: × 1,00
 Porovnávací hodnota: = 19 320 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 19 320 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	27 677 640,- Kč
Cena pozemků	1 377 450,- Kč
Cena věcných práv	30 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	29 085 090,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	19 320 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 30 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcná břemena, která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 5699, pro k.ú. Napajedla a bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

19 320 000,– Kč

Cena slovy: devatenáctmilionůtřistadvacettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 31.3.2015

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11090-560/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy