

Znalecký posudek č. 2359/79/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel nedobrovolné dražby

pro dražebníka

Předmět ocenění:

Nebytový (provozní) objekt dokončený
pozemek vlastníka parcela č. 6575

Ulice: Ohrada

Město : Vsetín

Okres: Vsetín

Kraj: Zlínský kraj

Katastrální území: Vsetín

Sídlo katastr. úřadu Zlín, KP Vsetín

č.p.

PSČ 755 01

Identifikační kód: 786764

Vlastník stavby:

Tkadlec Michal

podíl:

1/1

Vlastník pozemku:

Tkadlec Michal

podíl:

1/1

Objednavatel:

PROKONZULTA, a.s.

Křenová 26

602 00 Brno

Znalecký posudek je zpracován ke dni 5.8.2011

Vypracoval:

Ing.Miroslav Polách

Semetín 1494

755 01 Vsetín

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0856

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 21 stran textu (z toho 6 stran příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

Ve Vsetíně, dne 15.8.2011

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	5
Rekapitulace nákladových cen	7
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	99
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	122
F. Právní stav	133
G. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví	133
Rekapitulace	144
Závady nezohledněné v obvyklé ceně	155

Přílohy

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV 4627 pro obec a k.ú. Vsetín ze dne 26.4.2011
2. Kopie snímku z KN
3. Fotodokumentace
4. Mapa okolí

Úkol znalce

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázky:

Stanovit obvyklou cenu budovy bez čp/če na pozemku p.č. 6575 včetně tohoto pozemku, vše zapsáno na LV 4627 pro obec a k.ú. Vsetín, a to pro dražební účely.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 5.8.2011 od 9.00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni:

Karel Škývara, technicko obchodní ředitel fy Bene Trade s.r.o. Vsetín

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vsetín, město Vsetín, list vlastnictví č. 4627, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Vsetín dne 26.4.2011

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Vsetín, mapový list č. 8-7/43

3. Projektové podklady

- původní stavební projekty z projektové dokumentace "Překladiště kusových zásilek ČSAD Vsetín" z 02/1969
- rekonstrukce a stavební úpravy Celního skladu Vsetín z 03/2003

4. Doklady o stáří a době užívání

- kolaudační rozhodnutí vydané OV MěstNV Vsetín dne 30.4.1971 pod č.j. Výst. 328.2/71-3725
- stavební povolení stavby) "Stavební úpravy celního skladu v areálu ČSAD Vsetín a.s." vydané OVÚPD MěÚ Vsetín dne 29.5.2003 pod č.j. OV-330-1582/03/Su
- kolaudační rozhodnutí "Přípojka plynu a plynofikace objektu" vydané OVÚPD MěÚ Vsetín dne 3.10.2003 pod č.j. OV-330-4677/03/Su

5. Ostatní podklady

- smlouva o nájmu nebytových prostor vyhotovená dne 1.2.2010 mezi Michalem Tkadlecem, Luh 1807, Vsetín a firmou Bene Trade s.r.o., Vsetín, Jiráskova 1217
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 5.8.2011
- údaje sdělené účastníky místního šetření

6. Závady vážnouce na nemovitosti sdělené objednatelem

- žádné závady na oceňované nemovitosti nebyly zadavatelem sděleny

Úplné podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány dne 5.8.2011.

Nález a posudek

Otázka č. 1

Stanovit obvyklou cenu budovy bez čp/če na pozemku p.č. 6575 včetně tohoto pozemku, vše zapsáno na LV 4627 pro obec a k.ú. Vsetín, a to pro dražební účely.

Odpověď na otázku č. 1

Úvod

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):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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.

Podle § 56, odst. (1) práva osob oprávněných z věcných břemen váznoucích na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví v důsledku dražby nedotčena.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Město Vsetín je významným městem regionu a má 27759 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Vsetín. V místě je městská hromadná doprava (autobus), nejbližší stanice je cca 200 m. Nejbližší železniční stanice je v centru města. Nejbližší letiště je ve vzdálenosti cca 70.00 km. Budova se nachází v dopravně technické, komerčně obchodní a sportovní zóně vzdálené od centra 1 km. Okolní zástavbu tvoří silniční nadjezd, sportovní areál a obchodní centrum Lidl na jižní straně a areál ČSAD a.s. Vsetín na straně severní, na straně východní pak přes hlavní komunikaci stávající sídlištní zástavba. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože se nachází na jižním okraji zastavěné části města s dostačující dopravní dostupností i docházkovou vzdáleností.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemku je 741 m² - zastavěná plocha a nádvoří.

Souhrnná velikost pronajímaných ploch nájemci (nikoli vlastníku budovy) činí cca 1.130 m².

Údaje o oceňované budově

Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do řadu, plyn, elektro, telefon. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový. Pozemek je rovinný. Po roce 2006 k převodu budovy nedošlo. Budova ke dni ocenění je běžně využívána. Oceňovaná budova je volně stojící. Budova je postavena na vlastním pozemku.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost se nepřipravuje rozsáhlá výstavba, která by mohla v budoucnu výrazně ovlivnit současnou obvyklou cenu.

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za inženýrské sítě se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení.

Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

1.Budovy:

Výčet budov

1.1. Provozní objekt (vlastní parcela č. 6575)

Popis, rozměry, výpočet ceny:**1.1. Provozní objekt**

Ocelový skelet rozpětí 12.0 m, výška 6.0 m

Hala je postavena na vlastní parcele č. 6575.

Jednolodní hala o zastavěné ploše $50,0 \times 12,20 + 50,0 \times 2,40 / (2) = 670 \text{ m}^2$, s krovem - vazník a vaznice ocelové, se střešní krytinou z plechu profil. nebo vlnitého bez zateplení.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

obvodové stěny jsou ze zdiva cihelného v tl. do 30 cm, fasáda je nástřík omítkovinou, vnitřní nosné zdivo je zděné v tl. do 30 cm, stropy nejsou, pouze podhled ze sádkartonu, podlaha je betonová s bezprašnou úpravou, vybavení tvoří elektroinstalace a vytápění.

Informativní výpočet užitného obestavěného prostoru:

Celkový obestavěný prostor	m^3	4 020.00
----------------------------	--------------	----------

Nebytové prostory**1. NP.**

prodejní plochy	m^2	279.00
sklady	m^2	157.00
sklady	m^2	55.00
chodba	m^2	20.00
kotelna plynová	m^2	16.00
sociální zařízení (WC, sprchy)	m^2	18.00
kancelář	m^2	15.00
kancelář	m^2	14.00
Výměra 1. NP.	m^2	574.00

2. NP

kancelář	m^2	23.00
kancelář	m^2	26.00
Výměra 2. NP	m^2	49.00

VÝMĚRA CELKEM

m^2	623.00
--------------	---------------

Dispoziční řešení:

prodejna, prodejní sklad, sklad s dílnou, chodba se schodištěm, kotelna, sociální zařízení, dvě kanceláře a další dvě kanceláře ve 2.NP

Počet garážových stání: 0

Technický stav :

Prohlídkou byly zjištěny závady.

Jsou to zejména :

poškozená střešní krytina v severozápadní části objektu s následným zatékáním do vnitřních prostor

Rekonstrukce, modernizace:

V roce 2003 byla zahájena a z větší části provedena dílčí rekonstrukce objektu se změnou charakteru užívání. Provedena byla dozdivka obvodových stěn se zateplením a novými vnějšími omítkami, a to včetně dozdivky původně otevřené kryté rampy na východní štítové straně objektu, provedeny byly nově podhledy zavěšené stropní konstrukce, dále přípojka plynu a plynofikace objektu s plynovou kotelnou a novými rozvody ústředního vytápění a temperování, stavební úpravy byly provedeny v západní části objektu (kanceláře, sociální zařízení)

Stáří haly: 2011 - 1971 = 40 roků

Výpočet ceny

Výchozí cena haly	Kč	3 563 730.00
Výchozí cena obvodových stěn	Kč	5 184 480.00
Rampa jednostranně podezděná	Kč	138 500.00
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	8 886 710.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena haly CÚ 2011	Kč	13 596 666.30
Rok uvedení do provozu		1971
Plánovaná životnost roků		60
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2011	Kč	6 798 333.15
Zaokrouhlení	Kč	-33.15
Cena zaokrouhlená	Kč	6 798 300.00

Rekapitulace

1.1. Provozní objekt	Kč	6 798 300.00
1. Budovy	Kč	6 798 300.00

2.Inženýrské sítě:**Výčet inženýrských sítí:**

Vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, plynovodní přípojka, přípojka NN

Inženýrské sítě tvoří 2.5 % z nákladové ceny staveb celkem	Kč	339 900.00
opotřebení	%	50
Inženýrské sítě po opotřebení	Kč	170 000.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy

Kč 6 798 300.00

2. Inženýrské sítě

Kč 170 000.00

Stavby celkem

Kč 6 968 300.00

C. Pozemky

Použitá metodika

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Vsetín

Katastrální území: Vsetín

Vlastník stavby:

podíl:

Tkadlec Michal

1/1

Vlastník pozemku:

podíl:

Tkadlec Michal

1/1

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
6575	741	zastavěná plocha a nádvoří	ostatní stavební objekty

Výměra pozemků celkem

m²

741.00

Výpočet ceny

Výměra pozemku

m²

741.00

Směrná cena pozemku

Kč/m²

900.00

Výchozí cena pozemku

Kč

666 900.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem

Kč

666 900.00

D. Výnosové ocenění

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 užitekosti.

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 "střádán" 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.

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 1.1.2011 do 31.12.2011 v rozpětí 6.0 - 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,
- 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.

Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:

Při stanovení výše obvyklého nájemného znalec vycházel ze zjištěných údajů při pronájmu obdobných nemovitostí v dané lokalitě a v daném čase. Porovnáním s výší celkového nájmu ve smlouvě o pronájmu (z 1.2.2010 bez dalšího navýšení) lze konstatovat, že obvyklé nájemné v dané lokalitě je mírně vyšší, a z toho důvodu je s ním i dále uvažováno.

1. 1 Provozní objekt

V současné době a pro tento konkrétní případ je uvažována míra kapitalizace ve výši 8.0 %.

Plochy využitelné k pronájmu:

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou :

Nebytové prostory

1. podzemní podlaží
 - prodejní plochy 279 m²
 - sklady vytápěné 212 m²
 - administrativní plochy se sociál. zázemím 29 m²
 - plochy vedlejších místností (chodby, ...) 36 m²
 - krytá rampa 120 m²
2. nadzemní podlaží
 - administrativní plochy se sociál. zázemím 49 m²

Na základě průzkumu a zjištění, je po zvážení všech výše uvedených okolností uvažováno ve výpočtu výnosové hodnoty s nájemným ve výši:

Nebytové prostory

1. podzemní podlaží
 - prodejní plochy 279 m² * 800 Kč/m²/rok
 - sklady vytápěné 212 m² * 600 Kč/m²/rok
 - administrativní plochy se sociál. zázemím 29 m² * 1000 Kč/m²/rok
 - plochy vedlejších místností (chodby, ...) 36 m² * 500 Kč/m²/rok
 - krytá rampa 120 m² * 150 Kč/m²/rok
2. nadzemní podlaží
 - administrativní plochy se sociál. zázemím 49 m² * 1000 Kč/m²/rok

Výpočet ročního příjmu:

prodejní plochy		
279 m ² * 800 Kč/m ² /rok	Kč	223 200.00
sklady vytápěné		
212 m ² * 600 Kč/m ² /rok	Kč	127 200.00
administrativní plochy se sociál. zázemím		
29 m ² * 1000 Kč/m ² /rok	Kč	29 000.00
plochy vedlejších místností (chodby, ...)		
36 m ² * 500 Kč/m ² /rok	Kč	18 000.00
krytá rampa		
120 m ² * 150 Kč/m ² /rok	Kč	18 000.00
administrativní plochy se sociál. zázemím		
49 m ² * 1000 Kč/m ² /rok	Kč	49 000.00
Celkem	Kč	464 400.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	7 250.00
pojistné budovy (zákl. poj. události)	Kč	20 400.00
vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	Kč	68 000.00
běžná údržba a opravy	Kč	34 000.00
náklady na správu	Kč	6 000.00
Celkem	Kč	135 650.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	464 400.00
Výdaje (náklady)	Kč	135 650.00
Roční výnos	Kč	328 750.00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 8.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 328\,750 * \frac{100\%}{8.0\%} = 4\,109\,400 \text{ Kč}$$

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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.

Poptávka po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Nebytový (provozní) objekt dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z informace z nabídek z internetových stránek.

Pro porovnávací metodu ocenění byly znalcem hodnoceny dvě obdobné nemovitosti nabízené realitními kancelářemi:

Provozní objekt v obci Hovězí s užitnou plochou 500 m² za jednotkovou cenu 9.000,- Kč/m², korekce ceny snížením o cca 20 až 25%%, upravená cena v rozpětí cca 6.700,- až 7.200,- Kč/m².

Tuto cenu daného rozpětí považuji za přiměřeně obvyklou a proto s ní nadále uvažuji, a to jeho střední hodnotou, tj. ve výši cca 6.900,- Kč/m².

Provozní objekt v obci Jablunka s užitnou plochou 232 m² za jednotkovou cenu 11.570,- Kč/m².

Tuto cenu považuji za vyšší než obvyklou a proto s ní dále neuvažuji.

Vyhodnocení segmentu trhu

V současné době a v dané lokalitě převažuje nabídka prodeje či pronájmu obdobných nemovitostí nad jejich poptávkou. Skutečné a realizované ceny jednotlivých obchodních případů jsou pak znatelně nižší než ceny nabízené.

Odůvodnění srovnávací metody

Při stanovení jednotkové ceny ve výši 6.900,- Kč/m² užitné plochy činí porovnávací hodnota průměrné nemovitosti cca **4 175.000,- Kč**.

F. Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace byla předložena úplná a ověřená.

Místním šetřením bylo zjištěno, že předložená dokumentace odpovídá skutečnému stavu užívání a tedy nemovitost je v souladu s právním stavem (nejsou však doposud zkoladovány stavební úpravy) a takto je oceňována.

G. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel nedobrovolné dražby)

Typ č. 1.6.1. Nebytový (provozní) objekt dokončený

Město: Vsetín

ulice : Ohrada

Okres: Vsetín

č.p.

Kat. území: Vsetín

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Provozní objekt	Kč	13 596 700.00
----------------------	----	---------------

1. Budovy	Kč	13 596 700.00
------------------	-----------	----------------------

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Provozní objekt	Kč	6 798 300.00
----------------------	----	--------------

1. Budovy	Kč	6 798 300.00
------------------	-----------	---------------------

2. Inženýrské sítě	Kč	170 000.00
---------------------------	-----------	-------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	6 968 300.00
------------------------------------	-----------	---------------------

Pozemky	Kč	666 900.00
----------------	-----------	-------------------

Celkem	Kč	7 635 200.00
---------------	-----------	---------------------

Výnosová hodnota	Kč	4 109 400.00
------------------	-----------	---------------------

Srovnávací hodnota	Kč	4 175 000.00
--------------------	-----------	---------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši :

4 100 000.00 Kč

Obvyklá cena předmětné nemovitosti byla znalcem stanovena zejména na základě výnosové a porovnávací hodnoty. Věcná hodnota nemá v daném případě základní vliv na obvyklou cenu.

Ke **kladným stránkám** předmětné nemovitosti patří její situování v okrajové avšak velmi dobře dostupné lokalitě se sportovní, komerčně obchodní a dopravně technickou zástavbou a s vystavěnou technickou infrastrukturou, dále celkově dobrý technický stav objektu po provedené částečné rekonstrukci a stavebních úpravách.

Negativními faktory předmětné nemovitosti je i nadále právně nedořešený přístup a příjezd přes pozemky jiného vlastníka (ČSAD, a.s.) a rovněž neprovedené kolaudační řízení po dokončení stavebních úprav objektu.

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.

Závady nezohledněné v obvyklé ceně

Zástavní práva

Podle LV č. 4627 vázne na oceňované nemovitosti zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona. Při stanovení obvyklé ceny není s těmito omezeními práva vlastnického uvažováno.

Znalecká doložka

Ing.Miroslav Polách
Semetín 1494
755 01 Vsetín

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0856

Ve Vsetíně, dne 15.8.2011