

Odhad tržní hodnoty č. 26P/2013
pro účel úvěrového řízení (odhad obvyklé ceny)
pro Raiffeisenbank, a.s.



Předmět ocenění:

Nebytový (provozní) objekt dokončený

Ulice: Ostravská

Město : OPAVA

Okres: Opava

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Komárov u Opavy

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

č.p.

PSČ

Identifikační kód: 711845

Vlastník stavby a pozemku:

Andrea Slováková, Pod lesem 92, Branka u Opavy

podíl:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 28.2.2013.

Objednavatel:

Andrea Slováková, Pod lesem 92, Branka u Opavy

Odhad je zpracován ke dni 28.2.2013

Vypracoval:

Ing. Valko Petr
Porubská 552/24
708 00 Ostrava

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0638



verze ACONS 10.28, platná od 15.2.2012

Tento odhad obsahuje 17 stran textu (z toho 4 stran příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 6.3.2013

Obsah

Úvod	
Podklady pro ocenění:	
A. Místopis, vstupní údaje:.....	
B. Metody zjištění hodnoty	
C. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	
Rekapitulace nákladových cen	
D. Pozemky	
E. Výnosové ocenění.....	
F. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	
G. Přírodní katastrofy	
H. Územní plán.....	
I. Právní stav	
J. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví	
Rekapitulace	

Koncesní listina

Přílohy

- List vlastnictví č. 951, ze dne 24.10.2013.
- Kopie katastrální mapy.
- Fotodokumentace z místního šetření.
- Mapa oblasti.

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 přikládáná 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.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Podklady pro ocenění:

- List vlastnictví č. 951, ze dne 24.10.2013.
- Kopie katastrální mapy.
- Kupní smlouva, ze dne 18.6.2007.
- Fotodokumentace z místního šetření.
- Mapa oblasti.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Město OPAVA je významným městem regionu a má 58281 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Komárov u Opavy. V místě je městská hromadná doprava (autobus). Nejbližší železniční stanice je v místě. Nejbližší letiště je ve vzdálenosti cca 50.00 km. Budova se nachází v zóně komerčně obchodní, vzdálené od centra 5 km. Okolní zástavbu tvoří menší objekty obč. vybavenosti. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, protože se nachází v zóně společně s dalšími provozními a obchodními objekty. Je zde solidní možnost parkování. Nemovitost se nachází u frekventované výpadovky ve směru na Ostravu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Plocha areálu = 735 m²

Obestavěný prostor stavby= 1 993 m³

Zastavěná plocha = 324 m²

Podlahová plocha = 262 m².

Údaje o oceňované budově

Stavba na pozemku není napojena na inženýrské sítě.

B. Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel úvěrového řízení (odhad obvyklé ceny).

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

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod: nákladové, výnosové a srovnávací.

C. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě byla obvyklá cena stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je 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.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Stavba na p.č. 1094/4 (vlastní parcela č. 1094/4)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Stavba na p.č. 1094/4

Budova je postavena na vlastní parcele č. 1094/4.

Pro stanovení jednotkové ceny byly použity ukazatele vypracované Dle V. 03/2008 bez koef. Kp.

Informativní obestavěný prostor: 1993 m³

Zastavěná plocha 1.N.P.: 324 m²

Počet podzemních podlaží: 0

Počet nadzemních podlaží: 1

Podkrovi: 0

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o budovu dokončenou.

Základy: z prostého betonu.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou.

Krov: sedlový.

Střešní krytina: vláknocementová.

Ostatní vybavení:

Původní zemědělský objekt, adaptovaný v posledních letech na prodejnu sanity. Stavba přízemní s volným půdním prostorem. Stavba zděná z CPP, základy betonové, příčky zděné, podlahy omyvatelné, okna plastová s iz. sklem. Přední fasáda zateplená, zadní fasáda MVC. Vnitřní om. štukové. Vytápění ústřední plynové. Přípojka vodovodu ze studny na sousedním pozemku (přípojka vodovodu v objektu). Kanalizace svedena do jímky na pozemku. Přípojka elektro 220/380 V.

V posledních letech byla provedena celková modernizace prostor prodejny a přední fasády domu.

Nebytové prostory 1. NP.

prodejní plochy	m ²	118.00
otápěné sklady	m ²	144.00
VÝMĚRA CELKEM	m²	262.00

Dispoziční řešení:

1. NP - hl. vstup, prodejna, soc. zázemí, temperovaný sklad.

Podkroví - volná půda.

Technický stav :

Prohlídkou nebyly zjištěny závady.

Stáří budovy: 2013 - 2013 = 0 roků

Výpočet ceny

Stavba na p.č. 1094/4 (1993 m ³ * 4000 Kč/m ³)	Kč	7 972 000.00
Výchozí cena CÚ 2013	Kč	7 972 000.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena CÚ 2013	Kč	7 972 000.00
Rok uvedení do provozu		2013
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2013	Kč	3 986 000.00
Zaokrouhlení	Kč	0.00
Cena zaokrouhlená	Kč	3 986 000.00

Rekapitulace

1.1. Stavba na p.č. 1094/4	Kč	3 986 000.00
1. Budovy	Kč	3 986 000.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy	Kč	3 986 000.00
Stavby celkem	Kč	3 986 000.00

D. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: OPAVA

Katastrální území: Komárov u Opavy

Vlastník pozemku:

podíl:

Andrea Slováková, Pod lesem 92, Branka u Opavy

Pozemek je z čelní strany přístupný přes pozemek p.č. 1094/5, který je ve vlastnictví souseda, toto je ošetřeno nájemní smlouvou. Právně zajištěn je přístup z veřejné komunikace na p.č. 1095.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1094/4	735	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba

Výměra pozemků celkem	m ²	735.00
Výpočet ceny	m ²	735.00
Výměra pozemku		
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	750.00
Výchozí cena pozemku	Kč	551 250.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	551 250.00
-----------------------	-----------	-------------------

E. 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 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, hypotéční 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 vztahený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2013 do 31.12.2013 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,
- 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.

Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.

1. 1 Stavba na p.č. 1094/4

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 9.00 %.

Plochy využitelné k pronájmu:

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou :

Nebytové prostory

1. nadzemní podlaží - přízemí
- prodejní plochy 118 m²
- sklady vytápěné 144 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. nadzemní podlaží - přízemí

prodejní plochy $118 \text{ m}^2 * 1500 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$
 sklady vytápěné $144 \text{ m}^2 * 900 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Výpočet ročního příjmu:

prodejní plochy		
$118 \text{ m}^2 * 1500 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$	Kč	177 000.00
sklady vytápěné		
$144 \text{ m}^2 * 900 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$	Kč	129 600.00
Celkem	Kč	306 600.00
Odhad ztráty nájemného	%	10.00
Příjmy celkem (po započtení ztrát)	Kč	275 940.00

Roční výdaje (náklady):

vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy.

Zahrnují:

daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	3 500.00
pojistné budovy (zákl. poj. události)	Kč	3 200.00
vytváření rezervy na obnovu (rekonstrukce a modernizace)	Kč	31 900.00
běžná údržba a opravy	Kč	31 900.00
náklady na správu	Kč	5 000.00
Celkem	Kč	75 500.00

Výpočet ročních výnosů:

Příjmy z nájemného	Kč	275 940.00
Výdaje (náklady)	Kč	75 500.00
Roční výnos	Kč	200 440.00

Výnosová hodnota nemovitosti:

t.j. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 9.0 % :

$$\text{výnosová hodnota} = 200\,440 * \frac{100\%}{9.0\%} = 2\,227\,100 \text{ Kč}$$

POZN: K datu ocenění je celá nemovitost užívána vlastníkem, není uzavřena žádná nájemní smlouva. Hodnoty ročního nájemného jsou uvedeny v hodnotách obvyklých v místě a čase.

F. 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.

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

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 v souladu s nabídkou. **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 vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Vyhodnocení segmentu trhu

Prodeje v daném segmentu trhu jsou t.č. spíše nahodilé, a to v poměrně velkém cenovém rozpětí.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Porovnávací objekt č. 1:

Adresa	Baška 28, okr. FM
Typ nemovitosti	provozní objekt
Poloha	okraj zástavby
Obestavěný prostor (m3)	1 342
Podlahová plocha (m2)	286
Zastavěná plocha (m2)	347
Pozemek (m2)	1 556
Prodejní cena (Kč)	3 640 000,- Kč
Datum prodeje	03/2011
Popis nemovitosti	Obec Baška má 3433 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Hodoňovice. Nejbližší správní centrum je Frýdek - Místek, od kterého je nemovitost vzdálena cca 8 km. V místě je městská hromadná doprava (autobus), nejbližší stanice je cca 300 m. Nejbližší letiště je ve vzdálenosti cca 30 km. Budova se nachází v okrajové zóně obce, při hl. silnici z Frýdku - Místku do Beskyd. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, vzhledem k podnikatelskému užívání, je velmi dobře dostupná z silně frekventované komunikace Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do žumpy, 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. V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost se nepřipravuje rozsáhlá výstavba, která by mohla v budoucnu výrazně ovlivnit současnou obvyklou cenu. Budova je postavena na vlastní parcele č. 338.



	Základy: z armovaného betonu. Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou. Krov: plochá střecha. Střešní krytina: lepenková. Ostatní vybavení: Podlahy dlážděné a PVC, omítky MV štukové, obklady keramické, okna a výkladce plastové s iz. dvojsklem, Část fasády zateplená. Podhledy termatex. Elektro 220/380 - CU, vodovod v plastu, rozvody ÚT v Cu.
--	--

Porovnávací objekt č. 2:

Adresa	Šenov u NJ
Typ nemovitosti	Provozní a obchodní objekt
Poloha	Na okraji NJ při hl. silnici
Obestavěný prostor (m3)	1 742
Podlahová plocha (m2)	235
Zastavěná plocha (m2)	257
Pozemek (m2)	3488
Prodejní cena (Kč)	4 000 000,-
Datum prodeje	04/2011
Popis nemovitosti	Stavba zděná z CPP, částečně podsklepená, přízemní s volným půdním prostorem. Stavba nezjištěného stáří, dle typu konstrukcí odhaduji na více jak 80 let. Stavba v letech 2009-10 prošla celkovou vnitřní rekonstrukcí a modernizací. Stropy nespalné, krov dřevěný sedlový, kompletní klemp. kce. Chybí nátěr fasády a projektované venkovní schodiště do podkroví. Podlahy převážně omyvatelné, okna plastová. 1. PP - studené sklady 1. NP - obchodní plocha, kanceláře, sklady, dílna - vše otápěno Podkroví - studené sklady, t.č. bez schodiště. Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řadu, kanalizace do žumpy, plyn, elektro. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je nepravidelný. Pozemek je rovinný. Orientace pozemku je převážně na západ.



Porovnávací objekt č. 3:



Nemovitost je po celkové rekonstrukci v r. 2008 - prodejní plocha, skladovací prostory včetně suterénu, kanceláře, kuchyňský kout, koupelna, sociální zařízení, objekt zabezpečen bezpečnostními žaluziemi. Součástí je také nakládací rampa, parkoviště a výhodná poloha pro podnikání u hlavní komunikace. Zastavěná plocha 375 m2, pozemek vlastní, UP 1. NP – 318 m2.

Nabídková cena – 3 100 000,- Kč

Odůvodnění srovnávací metody

K porovnání byly použity realizované a nabízené prodeje srovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách. Na základě jejich rozboru lze akceptovat porovnávací hodnotu nemovitosti ve výši cca 12 000,- Kč/m2 podl. plochy, tj. 3 144 000,- Kč.

G. Přírodní katastrofy

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

Lze je členit na

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

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek.

Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

Budova se nenachází v území, kde lze uvažovat s uvedenými přírodními jevy.

H. Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území.

Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti.

Konstatuje se, že pro obec OPAVA a katastrální území Komárov u Opavy byl schválen územní plán. Z územního plánu vyplývá, že oceňovaná nemovitost se nachází podle schváleného územního plánu v zóně označené OV - občanská vybavenost.

I. 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 nebyla předložena.

Místním šetřením bylo zjištěno, že ocenění je možno i přes tuto skutečnost provést, protože se jedná o univerzálně využitelné prostory a lze stanovit obvyklou cenu nemovitosti.

J. 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 úvěrového řízení (odhad obvyklé ceny))

Typ č. 1.6.1. Nebytový (provozní) objekt dokončený

Město: OPAVA

ulice : Ostravská

Okres: Opava

č.p.

Kat. území: Komárov u Opavy

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Stavba na p.č. 1094/4

Kč 7 972 000.00

1. Budovy

Kč 7 972 000.00

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Stavba na p.č. 1094/4

Kč 3 986 000.00

1. Budovy

Kč 3 986 000.00

Stavby po opotřebení celkem

Kč 3 986 000.00

Pozemky

Kč 551 250.00

Celkem

Kč 4 537 250.00

Výnosová hodnota

Kč 2 227 100.00

Srovnávací hodnota

Kč 3 144 000.00

Rizika

- 1) Na doloženém LV 951 je v části „C“ uvedeno zástavní právo pro ČS, a.s., dle smlouvy ze dne 6.8.2007.

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

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

3 100 000,- Kč

POZN: cena obvyklá je stanovena bez zohlednění zástavního práva, uvedeného na LV 951 s předpokladem jeho vypořádání.

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 nemovitostí různé 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 ocenění jsem osobou nezávislou.



Koncesní
listina:

VALKO PARTNERS, s.r.o.

Obchodní rejstřík KS v Ostravě, odd.C, vložka 36959

Číslo výpisu: 4458/2011; dne: 3. března 2011

Předmet podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 286 51 383

Ing. Valco Petr
Porubská 557/24
708 00 Ostrava

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0638

V Ostravě, dne 6.3.2013

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2007 08:14:51

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711845 Komárov u Opavy

List vlastnictví: 951

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Slováková Andrea, Pod lesem 92, Branka u Opavy, 747 41 Hradec nad Moravicí	675407/0400	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1094/4		735 zastavěná plocha a nádvoří		

Budovy

Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če		jiná st.		1094/4

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
• Zástavní právo smluvní		
a) pohledávky ze smlouvy o úvěru ve výši 2 000 000,- Kč		
b) budoucí pohledávky do celkové výše 2 000 000,- Kč		
doba vzniku do 20.6.2022		
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Budova: bez čp/če na parc.		V-5078/2007-806
1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha 1094/4		
4, RČ/ICO: 45244782	Parcela: 1094/4	V-5078/2007-806
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2007.		V-5078/2007-806

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 18.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2007.
V-4414/2007-806
Pro: Slováková Andrea, Pod lesem 92, Branka u Opavy, 747 41 Hradec nad Moravicí RČ/ICO: 675407/0400

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

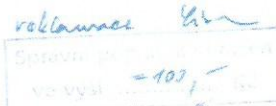
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj,
Katastrální pracoviště Opava

Vynotoveno: 24.10.2007 08:14:51

Vyhotovil: Leifer

Řízení PÚ: 1013/2007-3

Podpis, razítko:

Katastrální úřad
pro Moravskoslezský kraj
Katastrální úřad



