

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1794-61/2014

O ceně obvyklé souboru nemovitých věcí: pozemku parc.č.26/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.12 - občanská vybavenost a stavba bývalé vodní elektrárny bez čp/če, pozemku parc.č.26/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše v katastrálním území Bruntál-město, obci Bruntál.



Objednatel znaleckého posudku:

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky
Orlická 2020/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé (tržní) k datu 13.8.2014 pro potřeby objednatele.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 13.8.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Horina
Dr. Vančury 114
738 01 Frýdek-Místek
telefon: 608825051
e-mail: pavel.horina@post.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Frýdku-Místku 27.8.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je určení ceny obvyklé souboru nemovitostí: pozemku parc.č.26/1 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.12 - občanská vybavenost a stavba bývalé vodní elektrárny bez čp/če, pozemku parc.č.26/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše v katastrálním území Bruntál-město, obci Bruntál, pro potřeby objednatele.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Administrativní budova č.p.12 s garáží a pozemky
Adresa předmětu ocenění: Komenského 12/1
792 01 Bruntál
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Bruntál
Katastrální území: Bruntál-město
Počet obyvatel: 16 925
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **510,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.8.2014 za přítomnosti zástupců objednatele pana Martina Procházky a pana Novosada.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.1942 pro k.ú. Bruntál-město, k datu 3.7.2013.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č.1942 pro k.ú. Bruntál-město, k datu 27.8.2013
- Kopie katastrální mapy měř. 1:1000, mapový list 0-9/31, k.ú. Bruntál-město, k datu 3.7.2013.

b) Dodané objednatelem.

- Částečná stavební dokumentace na rekonstrukci objektu vypracovaná Ing. Kuropatwou, zak.č.02/KW/1994 k datu 04/1994.
- Projekt stavby dvojgaráže vypracovaný Ing. Nejezchlebou, zak.č.31/30-93 k datu 09/1993.
- Kolaudační rozhodnutí na stavbu dvojgaráže Č.j.: Výst.332/1-387/94-P1 ze dne 26.5.1994.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 17.12.2010 mezi objednatelem a společností United Paladins s.r.o. včetně dodatku č.2 ze dne 31.5.2013 a Oznámení o navýšení nájemného ze dne 13.6.2014.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1.4.2011 mezi objednatelem a panem Ing. Jiřím Matušem včetně dodatku č.2 ze dne 27.9.2012 a Oznámení o navýšení nájemného ze dne 13.6.2014.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 5.10.2011 mezi objednatelem a paní Mgr. Adélou Moškořovou včetně Oznámení o navýšení nájemného ze dne 13.6.2014.

- Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 5.12.2011 mezi objednatelem a paní Mgr. Pavlínou Dolejšovou včetně Oznámení o navýšení nájemného ze dne 13.6.2014.
- Nájemní smlouva ze dne 27.12.2010 mezi objednatelem a Městem Bruntál.

c) Opatřené znalcem.

- Informace při místním šetření od pana Novosada (zástupce společnosti VZP ČR) týkající se především stavu ke dni ocenění, provedených rekonstrukcí a dále informace o prováděné údržbě.
- Zaměření objektů ocenění bylo provedeno laserovým dálkoměrem Leica DISTO lite5.
- Fotodokumentace provedena při místním šetření
- **Literatura - Zákon č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb. a č.340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb.
Teorie oceňování nemovitostí, VIII. rozšířené vydání,
Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky,
Orlická 2020/4, 13000 Praha 3, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky,
Orlická 2020/4, 13000 Praha 3, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

- Částečná stavební dokumentace na rekonstrukci objektu vypracovaná Ing.Kuropolitwou, zak.č.02/KW/1994 k datu 04/1994.
- Projekt stavby dvojgaráže vypracovaný Ing.Nejezchlebou, zak.č.31/30-93 k datu 09/1993.
- Kolaudační rozhodnutí na stavbu dvojgaráže Č.j.: Výst.332/1-387/94-P1 ze dne 26.5.1994.

7. Celkový popis nemovité věci

Město Bruntál leží v Moravskoslezském kraji, v severovýchodním okraji České republiky, v blízkosti hranic s Polskem. Od správního centra Moravskoslezského kraje, města Ostravy, je vzdáleno cca 70 km a k datu ocenění má cca 17 000 obyvatel.

Bruntál je bývalé okresní město s kompletní sítí obchodů a služeb, ve městě je autobusová doprava, železnice, základní a střední školy, nemocnice, poliklinika, síť zdravotních středisek a lékáren, sportoviště, Wellness centrum, hotely, penziony, kulturní zařízení, řada restaurací, kompletní soustava úřadů (finanční ú., katastrální ú., soud, policie, pošty, banky atd.).

Město Bruntál má bohatou historickou minulost a do 17. století profitovalo především z těžby drahých kovů a železné rudy. Ve 20. století bylo město zaměřeno především na strojní a textilní průmysl. Textilní průmysl neudolal asijské konkurenci a ve městě skončil, strojní průmysl prochází krizí a výrazně snížil počty zaměstnanců. Současné vedení města se snaží těžit z krásné přírody v okolí (Slezská Harta, Jeseníky) a podporuje turistický ruch. Ten se však rozvíjí jen pozvolna a k velkému nárůstu pracovních míst v tomto odvětví zatím nedošlo. Velkým problémem celého regionu je špatná dostupnost. Město není napojeno na dálniční síť ČR a rovněž neleží na žádné z hlavních železničních tratí. V místě je dlouhodobě vysoká nezaměstnanost.

Oceňované nemovité věci se nachází v centrální části města Bruntál na ulici Komenského, v blízkosti náměstí Míru. V okolí se nacházejí školy, školka, úřady, restaurace, administrativní budovy a základní síť obchodů. Jedná se tedy o místo velmi dobře dostupné z centra obce, záporům je minimum parkovacích ploch v okolí budovy. Budova nemá své parkoviště. Přístup k objektu je právně zajištěn.

Předmětem ocenění je kromě administrativní budovy a pozemků zapsaných k datu ocenění na LV 1942, garáž bez čp/če postavená na parc.č.26/2 a budova bývalé vodní elektrárny bez čp/če postavená částečně na parc.č.26/1 a částečně na parc.č.19 (Moravskoslezský kraj).

Podle vyjádření zástupce objednatele a podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí (viz příloha) není k oceňovaným nemovitým věcem zřízeno zástavní právo ani věcné břemeno.

Budova původní vodní elektrárny je z části cca 7 m² postavena na pozemku jiného vlastníka (parc.č.19) a rovněž je přístupná pouze z tohoto pozemku. Pozemek parc.č.19 je v areálu Střední průmyslové školy a Obchodní akademie, Bruntál. V oddíle "D" listu vlastnictví č.1942 je uvedena poznámka, že byla provedená výzva k doložení listin pro zápis této budovy do katastru nemovitostí a jako vlastník budovy je uvedeno Muzeum v Bruntále, příspěvková organizace. Na základě čeho, tato poznámka vznikla mi není známo. Zástupci objednatele jsou přesvědčeni, že budova je ve vlastnictví VZP ČR. Vzhledem k tomu, že v oddíle "D" listu vlastnictví se uvádějí pouze nezávazné poznámky, nedošlo zatím k převodu stavby na jiného vlastníka, vycházím z předpokladu, že tato stavba je součástí pozemku parc.č.26/2 a je tedy do ocenění zahrnuta. Zároveň je nutno uvést, že vzhledem k charakteru a umístění stavby, nemá tato stavba podstatný vliv na celkovou cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí.

V současné době je v této budově expozice Mlýnského náhonu, kterou spravuje Klub Za starý Bruntál.

Dle České asociace pojišťoven se oceňované nemovitosti nachází v zóně 1, tedy v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Budova č.p.12 není památkově chráněnou stavbou, ale nachází se v městské památkové zóně.

B. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

I. ÚVOD

1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí

- a) Tento materiál je zpracován z poskytnutých a předaných informací v písemné a ústní formě od zadavatele, podkladů získaných z Katastru nemovitostí a informací získaných na Městském úřadě v Bruntále.
- b) Vlastnická práva nebyla prověřena. Vycházíme z podkladů předaných zadavatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník i případný nájemce se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Znalecký posudek je zpracován podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Stanovení ceny obvyklé respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že při stanovení ceny obvyklé zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice oceňování. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Cena reprodukční pořizovací - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - reprodukční cena, snižena o přiměřené opotřebení, případně dále snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - je předpokládaná míra finančních výnosů, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví a s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

Obvyklá cena – je definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 vztahové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena, za jakou by mohla být označená nemovitost zobchodována.

3. Rozsah znaleckého posudku

Tento znalecký posudek obsahuje

- zjištění věcné hodnoty
- zjištění výnosové hodnoty
- zjištění ceny váženým průměrem
- zjištění obvyklé ceny

II. Metody ocenění

1. Metoda věcné hodnoty

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena stavebního objektu, ke které se připočítá obvyklá cena pozemků tvořících se stavbami jeden funkční celek.

2. Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet příjem. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

3. Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejíž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Porovnávací cena se stanovuje vyhodnocením vzorku zpravidla 5-ti obdobných případů, které se uskutečnily prodejem srovnatelného majetku ve stejném místě a srovnatelném čase. Trh s administrativními budovami ve městě Bruntál nyní prochází krizí a k převodu obdobných areálů na realitním trhu prakticky nedochází. Z těchto důvodů nemohla být srovnávací metoda pro určení ceny obvyklé oceňovaných nemovitostí využita.

Ocenění staveb – výpočet věcné hodnoty

Výpočet věcné hodnoty je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Budova č.p.12

Popis

Oceňovaný objekt má tvar "L" a z jihozápadní strany navazuje na řadovou zástavbu. Jedná se o řadový dům krajní. Budova je z větší části podsklepena, má tři nadzemní patra a podkroví, kde lze zřídit další administrativní plochy. Budova je napojena na veřejný vodovodní řad, rozvod elektřiny a zemního plynu. Splašky jsou svedeny do žumpy.

Dispozice

1.PP - chodba se schodišťovým prostorem, kotelna s dvěma plynovými kotli a elektrickým bojlerem, skladové místnosti

1.NP - chodba se schodišťovým prostorem, kanceláře a 2 x WC

2.NP - chodba se schodišťovým prostorem, kanceláře a 2 x WC

3.NP - chodba se schodišťovým prostorem, kanceláře a 2 x WC

Podkroví - cca 2/3 podkroví byly před rokem 1994 užívány jako kanceláře, v další části je nezateplený podstřešní prostor. V části bývalých kanceláří je nefunkční elektřina, voda, topení a místnosti mají malou konstrukční výšku, která nesplňuje současnou normu pro administrativní plochy. Bez větší stavebních úprav nelze tuto část k administrativním účelům užívat.

Konstrukční uspořádání

Stavba byla postavena v roce 1898. Základy jsou zděné bez izolace proti zemní vlhkosti na tl.1000 mm. Nosné konstrukce 1.NP jsou zděné z plné pálené cihly na tl.850 mm, další patra jsou na tl.650 mm. Krov je dřevěný vázaný s krytinou z hliníkového plechu. Oplechování je úplné a je z pozinkovaného plechu. Stropy nad 1.PP jsou klenbové, v dalších patrech jsou původní dřevěné trámové s rovným podhledem. Venkovní jsou vápenné, vnitřní omítky štukové doplněné v kuchyňkách, úklidových místnostech a na toaletách keramickými obklady. Schody jsou kamenné, podlahu na chodbách a toaletách tvoří keramická dlažba. V kancelářích je krytina z PVC nebo textilní. Okna jsou dřevěná s dvojitým zasklením a jsou na hranici životnosti. Dveře jsou z masivního dřeva do obložkových zárubní. Rozvod vody je v plastu, elektroinstalace v 1.PP a 1.NP je ještě původní v hliníku, v dalších patrech je již vyměněna a je v mědi. Topení je ústřední s kotli na zemní plyn. Ohřev teplé užitkové vody pro 1.NP zajišťuje elektrický bojler umístěný v 1.PP, v dalších patrech je jen rozvod studené vody a ohřev vody zajišťují elektrické průtokové ohřívače pod jednotlivými umyvadly. V některých kancelářích jsou kuchyňské linky s dřezem. Vnitřní hygienické vybavení ve standardním provedení – záchody splachovací a umyvadla. Sprchy a vany se v objektu nevyskytují. Ve stavbě se nenachází výtah. V budově je rozvod počítačové a telefonní sítě, zabezpečovací a protipožární systém. V současné době nejsou v budově poměrové měřiče tepla a podružné elektroměry. Spotřebu tepla a elektřiny lze vypočítat pouze z poměru užívaných podlahových ploch. Splašky jsou svedeny do žumpy, kterou je nutno vyvážet.

Stáří a popis současného stavu nemovitostí

Dle zjištěných informací byla stavba postavena v roce 1898 jako nemocnice Řádu německých rytířů. Za druhé světové války došlo k rozsáhlému poškození budovy a ta byla dle pamětní desky na budově znovu obnovena v roce 1948 pro účely Okresní Národní pojišťovny. Před rokem 1989 sloužil objekt jako poliklinika a od roku 1994 jako administrativní budova VZP ČR.

Stavba prošla od svého vzniku mnoha rekonstrukcemi, ale rekonstrukce před rokem 1994 se nepodařilo doložit. Současný majitel provedl v roce 1994 rozsáhlou rekonstrukci, při které došlo k výměně rozvodu vody, kanalizace, 50% elektroinstalace, topení, byly osazeny dva kotle na zemní plyn, elektrobojler, průtokové ohřívače na teplou vodu, byly osazeny nové zařizovací předměty, byla vyměněna převážná část podlahových krytin, byly osazeny nové dveře, nainstalována nová počítačová síť a bezpečnostní systém. Koncem devadesátých let byla vyměněna střešní krytina a oplechování.

Na hranici životnosti jsou okna, ve sklepních místnostech je zvýšená vlhkost. Rovněž v místnostech v 1.NP, které nejsou podsklepeny, se projevuje zvýšená vlhkost a je zde častý výskyt plísní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$36,20 \cdot 15,10 + 1,75 \cdot 6,20 - 2 \cdot 0,70 \cdot 7,10 - 0,20 \cdot 6,10 - 1,45 \cdot 1,45 / 2 - 1,25 \cdot 1,2 / 2$	=	544,51
1.NP	$35,925 \cdot 14,90 + 1,75 \cdot 5,80 - 2 \cdot 7,40 \cdot 0,70 - 5,80 \cdot 0,20 - 1,325 \cdot 1,379 / 2 - 1,10 \cdot 1,10 / 2 + (5,635 + 7,493) / 2 \cdot 10,537$	=	601,56
2.NP	$35,925 \cdot 14,90 + 1,75 \cdot 5,80 - 2 \cdot 7,40 \cdot 0,70 - 5,80 \cdot 0,20 - 1,325 \cdot 1,379 / 2 - 1,10 \cdot 1,10 / 2 + (5,635 + 7,493) / 2 \cdot 10,537$	=	601,56
3.NP	$35,925 \cdot 14,90 + 1,75 \cdot 5,80 - 2 \cdot 7,40 \cdot 0,70 - 5,80 \cdot 0,20 - 1,325 \cdot 1,379 / 2 - 1,10 \cdot 1,10 / 2 + (5,635 + 7,493) / 2 \cdot 10,537$	=	601,56

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	544,51 m ²	2,97 m	1 617,19
1.NP	601,56 m ²	3,90 m	2 346,08
2.NP	601,56 m ²	4,50 m	2 707,02
3.NP	601,56 m ²	4,50 m	2 707,02
Součet	2 349,19 m²		9 377,31

Průměrná výška podlaží:	PVP =	9 377,31 / 2 349,19	= 3,99 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	2 349,19 / 4	= 587,30 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	$(36,20 \cdot 15,10 + 1,75 \cdot 6,20 - 2 \cdot 0,70 \cdot 7,10 - 0,20 \cdot 6,10 - 1,45 \cdot 1,45/2 - 1,25 \cdot 1,2/2) \cdot (2,97)$	=	1 617,19 m ³
Vrchní stavba	$(35,925 \cdot 14,90 + 1,75 \cdot 5,80 - 2 \cdot 7,40 \cdot 0,70 - 5,80 \cdot 0,20 - 1,325 \cdot 1,379/2 - 1,10 \cdot 1,10/2 + (5,635 + 7,493)/2 \cdot 10,537) \cdot (14,15)$	=	8 512,06 m ³
Zastřešení	1263,30	=	1 263,30 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	1 617,19 m ³
Vrchní stavba	NP	8 512,06 m ³
Zastřešení	Z	1 263,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 392,55 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez funkční izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 65 cm a více	S	100
3. Stropy	nad 1.PP klenbové, další trámové s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	z masivního dřeva do obložkových zárubní	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s dvojitým zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	krytina z PVC, keramické dlažby nebo zátěžové koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední s kotli na zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová provedená v hliníku	S	50
16. Elektroinstalace	světelná motorová provedená v mědi	S	50
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, do žumpy	P	100

20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu jen v 1.PP	P	100
21. Ohřev teplé vody	převažují elektrické průtokové ohříváče	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací a protipožární systém	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	50	1,00	2,85
16. Elektroinstalace	S	5,70	50	1,00	2,85
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	P	0,20	100	0,46	0,09
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,41
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9141

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,12	116	180	64,44	2,6549
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	19,04	116	180	64,44	12,2694
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	10,17	116	180	64,44	6,5535

4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,99	116	150	77,33	6,1787
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,30	24	50	48,00	1,1040
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	24	40	60,00	0,3960
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,55	40	60	66,67	5,0336
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,61	40	60	66,67	2,4068
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,97	20	30	66,67	1,3134
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,17	116	150	77,33	2,4514
11. Dveře	N	3,10	100,00	1,54	4,77	5,22	20	50	40,00	2,0880
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,69	40	45	88,89	5,0578
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,50	20	30	66,67	2,3335
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,59	20	30	66,67	3,0602
16. Elektroinstalace	S	5,70	50,00	1,00	2,85	3,12	40	50	80,00	2,4960
16. Elektroinstalace	S	5,70	50,00	1,00	2,85	3,12	20	50	40,00	1,2480
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	24	30	80,00	0,2640
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,61	24	40	60,00	0,9660
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,56	24	40	60,00	0,9360
20. Vnitřní plynovod	P	0,20	100,00	0,46	0,09	0,10	24	30	80,00	0,0800
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100,00	0,46	0,78	0,85	24	30	80,00	0,6800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,28	24	40	60,00	1,9680
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,45	24	30	80,00	5,1600
Opotřebení:										66,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9312
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8263
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9141
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1030
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 093,65
Plná cena: 11 392,55 m ³ * 4 093,65 Kč/m ³	=	46 637 112,31 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % /100)	*	0,333

Budova č.p.12 - věcná cena = **15 530 158,40 Kč**

Garáž na parc.č.26/2

Jedná se o volně stojící dvojgaráž postavenou na pozemku parc.č.26/2 v k.ú.Brutál-město. Jedná se o jednopatrový nepodsklepený objekt s pultovou střechou s mírným spádem. Garáž má dvoje vrata, ale vnitřní prostor není dělen. Garáž má dvě parkovací místa pro osobní auta.

Popis konstrukcí

Základy jsou betonové, obvodové stěny jsou zděné tl.300 mm. Střecha je pultová, střešní krytinu tvoří pozinkovaný falcovaný plech, žlaby a svody jsou provedeny rovněž z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné, vnější vápenocementové, které jsou doplněny soklem z kabřince. Podlaha je betonová. Vrata jsou segmentová bez elektrického pohonu. Okna jsou dřevěná

s dvojitým zasklením a jsou doplněná mříží. V garáži je rozvod pro světelný i motorový proud a jsou zde umístěny i infrapanely pro případné vytápění. Rozvod vody a kanalizace se v objektu nenachází.

Technické a morální opotřebení

Stavba byla dána do užívání na základě Kolaudačního rozhodnutí č.203/94 dne 26.5.1994. Od tohoto data nebyla provedena žádná podstatná rekonstrukce ani přestavba. Ve stavbě je zvýšená vlhkost a na několika místech je opadaná venkovní omítka a sokl.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	$6,60 \cdot (6,22 + 7,45) / 2$	=	45,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	45,11 m ²	2,86 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	$(6,60 \cdot (6,22 + 7,45) / 2) \cdot (2,86)$	=	129,02 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	129,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		129,02 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné na tl.300 mm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100

4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné plné	S	100
9. Okna	dřevěné s dvojitým zasklením	S	100
10. Vrata	2 x segmentová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 995,78
Plná cena: 129,02 m ³ * 2 995,78 Kč/m ³	=	386 515,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Garáž na parc.č.26/2 - věčná cena	=	289 886,66 Kč

Expozice Mlýnského náhonu

Jedná se o objekt bývalé vodní elektrárny. V minulosti byl veden v těchto místech vodní náhon, na kterém bylo několik vodních mlýnů a jedna vodní elektrárna. Tato stavba byla počátkem dvacátého století stržena a nově byla v letech 1993 a 1996 postavena Klubem Za starý Bruntál.

Stavba se skládá z betonové šachty, ve které byla v minulosti osazena vodní elektrárna, manipulační betonové plochy kolem šachty s betonovou zídka do výše 1,10 m, na kterou je osazena sedlová střecha s polovalbou. Vnitřně není prostor členěn a střecha není zateplená. V šachtě není osazena žádná technologie a objekt není vytápěn, není napojen na veřejný vodovodní řad ani kanalizaci. Pouze je zaveden světelný elektrický proud. V objektu jsou nainstalovány dobové fotografie, staré mapy a popis bývalého mlýnského náhonu. Vnitřní prostor je přístupný pouze z pozemku parc.č.19 (areál školy) a slouží Expozici muzea. Stavba není pronajata a Klub Za starý Bruntál ji užívá bezplatně a zajišťuje údržbu stavby.

Popis konstrukcí

Šachta bývalé vodní elektrárny i zídka do výše 1,10 m jsou provedeny ze železobetonové monolitické konstrukce. Zastřešení tvoří dřevěný vázaný krov s krytinou z bonnského šindele. Oplechování je úplné z pozinkovaného plechu. Stropy se ve stavbě nevyskytují. Okno je dřevěné s jednoduchým zasklením, dveře jsou dřevěné. Podlahu tvoří hlazený beton, elektroinstalace je světelná a je provedena v mědi.

Technický stav, opotřebení:

Stavba byla dána do užívání v roce 1996. Je prováděna pravidelná údržba, její stav odpovídá stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Šachta bývalé vodní elektrárny	3,35*1,90	=	6,37
1.NP	4,85*7,34	=	35,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Šachta bývalé vodní elektrárny	6,37 m ²	2,31 m
1.NP	35,60 m ²	1,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Spodní stavba	(3,35*1,90)*(2,31)	=	14,70 m ³
Vrchní stavba	(4,85*7,34)*(1,10)	=	39,16 m ³
Zastřešení	(4,85*7,34)*(2,72/2)	=	48,41 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	14,70 m ³
Vrchní stavba	NP	39,16 m ³
Zastřešení	Z	48,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		102,27 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	živičná - Bonnský šindel	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00

10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					76,91
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7691

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7691
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 094,60
Plná cena: 102,27 m ³ * 2 094,60 Kč/m ³	=	214 214,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	* 0,700

Expozice Mlýnského náhonu – věcná cena	=	<u>149 950,32 Kč</u>
---	---	-----------------------------

Rekapitulace věcné ceny staveb:

Budova č.p.12	15 530 158,40 Kč
Garáž na parc.č.26/2	289 886,66 Kč
Expozice Mlýnského náhonu	<u>149 950,32 Kč</u>
	<u>15 969 995,38 Kč</u>

Věcné ceny - celkem	=	15 969 995,38 Kč
----------------------------	---	-------------------------

Inženýrské sítě a venkovní úpravy

Vzhledem k malému rozsahu zpevněných plocha a venkovních úprav tvoří inženýrské sítě a venkovní úpravy odhadem 2% z nákladových cen staveb.

$$IS+VÚ = 15\,969\,995,38 * 0,02 = \mathbf{319.399,91\,Kč}$$

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy	Kč	15 969.995,38
2. Inženýrské sítě a venkovní úpravy	Kč	319.399,91
Stavby celkem	Kč	16 289.395,29

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Informace o pozemcích byly získány z výpisu z katastru nemovitostí, z kopie katastrální mapy a z místního šetření. Pozemky se nachází v k.ú. Bruntál-město, okres Bruntál.

Oba pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento stav odpovídá skutečnosti, pozemek parc.č.26/1 je zastavěn budovou č.p.26/1 a zpevněnými plochami kolem budovy, pozemek parc.č.26/2 je zastavěn garáží a Expozicí Mlýnský náhon.

Přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci a je zde možnost napojení na veřejný vodovod, rozvod zemního plynu a elektřiny. Pozemek se nachází v blízkosti centra města, v blízkosti budovy je minimum parkovacích ploch.. Z hlediska komerčního se jedná lukrativní místo v blízkosti centra města a proto je použita přírážka 30%.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Z hlediska komerčního se jedná lukrativní místo v blízkosti centra města.	III	0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,300$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,917$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,300 * 0,917 = 1,121$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	510,-	1,121		571,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	26/1	717,00	571,71	409 916,07
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	26/2	49,00	571,71	28 013,79
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					437 929,86

Pozemky - zjištěná cena = **437 929,86 Kč**

Nákladová cena včetně pozemků

Stavby celkem		16 289.395,29 Kč
Pozemky		437 929,86 Kč
Nákladové ceny celkem		16 727325,15 Kč

Stavby a pozemky (zaokrouhleno)	16 730.000,- Kč
--	------------------------

Stanovení hodnoty nemovitostí metodou výnosovou

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 užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného nájemného.

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 přitom 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.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme, na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.7.2014 do 31.12.2014 v rozpětí 6 - 13 %.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o stavbu v blízkosti centra, s vyšší amortizací, bez vlastního parkoviště, bez výtahu, bude uvažována v současné době a pro tento konkrétní případ míra kapitalizace ve výši: **8 %**.

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,
- apod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Výpočet výnosové hodnoty

V současné době je pronajat pouze zlomek nebytových prostů v oceňovaném objektu. Každá z nájemců má pouze jednu, maximálně dvě kanceláře. Pronajaté plochy jsou nyní pronajímány za nájemné přibližně 1075 Kč/m²/rok. U pronajatých ploch uvažuji se skutečně dosahovaným nájemným a o nepronajatých ploch je dopočteno nájemné v místě a čase obvyklé.

Dle údajů z realitní inzerce a po konzultaci s realitní kanceláří jsem došel k závěru, že obvyklé nájemné za kancelářské prostory se v obdobných budovách v k.ú. Bruntál-město pohybuje v rozmezí 800,00 až 1200,00 Kč/m², za skladovací prostory a společné prostory (chodby, WC) cca 400 – 500,00 Kč/m² a garážová stání cca 400,00 Kč/m².

Budova je velmi dobře dostupná z centra města, ale nemá výtah a v okolí je minimum parkovacích ploch. Na základě těchto skutečností uvažuji pro kancelářské prostory s částkou 1000 Kč/m²/rok, pro společné prostory 400 Kč/m²/rok a pro garáž rovněž s částkou 400 Kč/m²/rok.

Výnosy z pronajímáných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
Ing. Jiří Matuš, 2.NP, místnost č.39	25,38	1 077,70	2 279,34	27 352,03
Mgr. Pavlína Dolejšová, 1.NP, č.21 a č.22	33,00	1 078,18	2 965,-	35 579,94
Mgr. Adéla Moškořová, 2.NP, č.38	24,40	1 078,20	2 192,34	26 308,08
United Paladins s.r.o., 2.NP, č.35	26,49	1 067,72	2 356,99	28 283,90
Město Bruntál			60,25	723,-
Výnosy celkem				118 246,95

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
1.NP - kancelář č.1	16,80	1 000,-	1 400,-	16 800,-
1.NP - kancelář č.3	10,78	1 000,-	898,33	10 780,-
1.NP - kancelář č.2	19,08	1 000,-	1 590,-	19 080,-
1.NP - kancelář č.4	26,77	1 000,-	2 230,83	26 770,-
1.NP - archiv č.5	11,13	400,-	371,-	4 452,-
1.NP - chodba č.6	21,87	400,-	729,-	8 748,-
1.NP - kancelář č.7	21,22	1 000,-	1 768,33	21 220,-
1.NP - WC č.8	1,85	400,-	61,67	740,-
1.NP - WC č.9	1,85	400,-	61,67	740,-
1.NP - WC č.10	2,13	400,-	71,-	852,-
1.NP - WC č.11	1,32	400,-	44,-	528,-
1.NP - úklidová místnost č.12	1,04	400,-	34,67	416,-
1.NP - WC č.13	8,60	400,-	286,67	3 440,-
1.NP - kancelář č.14	14,10	1 000,-	1 175,-	14 100,-
1.NP - kancelář č.15	16,38	1 000,-	1 365,-	16 380,-
1.NP - kancelář č.16	24,87	1 000,-	2 072,50	24 870,-
1.NP - chodba č.17	8,45	400,-	281,67	3 380,-

1.NP - kancelář č.18	28,00	1 000,-	2 333,33	28 000,-
1.NP - kancelář č.19	17,20	800,-	1 146,67	13 760,-
1.NP - kancelář č.20	11,92	800,-	794,67	9 536,-
1.NP - kancelář č.23	23,62	800,-	1 574,67	18 896,-
1.NP - kancelář č.24	24,90	800,-	1 660,-	19 920,-
1.NP - chodba č.25	20,67	400,-	689,-	8 268,-
1.NP - chodba č.26	11,30	400,-	376,67	4 520,-
1.NP - chodba č.27	20,02	400,-	667,33	8 008,-
2.NP - kancelář č.1	17,05	1 000,-	1 420,83	17 050,-
2.NP - kancelář č.2	19,54	1 000,-	1 628,33	19 540,-
2.NP - chodba č.3	17,63	400,-	587,67	7 052,-
2.NP - WC č.4	2,09	400,-	69,67	836,-
2.NP - kancelář č.5	36,83	1 000,-	3 069,17	36 830,-
2.NP - chodba č.6	15,21	400,-	507,-	6 084,-
2.NP - kancelář č.7	21,04	1 000,-	1 753,33	21 040,-
2.NP - kancelář č.8	22,20	1 000,-	1 850,-	22 200,-
2.NP - chodba č.9	9,83	400,-	327,67	3 932,-
2.NP - kancelář č.11	10,84	1 000,-	903,33	10 840,-
2.NP - kancelář č.14	10,84	1 000,-	903,33	10 840,-
2.NP - kancelář č.15	21,34	1 000,-	1 778,33	21 340,-
2.NP - kancelář č.16	19,33	1 000,-	1 610,83	19 330,-
2.NP - kancelář č.17	12,15	1 000,-	1 012,50	12 150,-
2.NP - chodba č.18	7,78	400,-	259,33	3 112,-
2.NP - zasedací místnost č.19	43,13	1 000,-	3 594,17	43 130,-
2.NP - kancelář č.20	16,43	1 000,-	1 369,17	16 430,-
2.NP - WC č.21	10,56	400,-	352,-	4 224,-
2.NP - WC č.22	3,41	400,-	113,67	1 364,-
2.NP - úklidová místnost č.23	0,99	400,-	33,-	396,-
2.NP - chodba č.24	53,72	400,-	1 790,67	21 488,-
3.NP - kancelář č.1	17,76	1 000,-	1 480,-	17 760,-
3.NP - kancelář č.2	19,54	1 000,-	1 628,33	19 540,-
3.NP - chodba č.3	17,58	400,-	586,-	7 032,-
3.NP - WC č.4	2,24	400,-	74,67	896,-
3.NP - kancelář č.5	27,96	1 000,-	2 330,-	27 960,-
3.NP - chodba č.6	15,52	400,-	517,33	6 208,-
3.NP - kancelář č.7	28,54	1 000,-	2 378,33	28 540,-
3.NP - zasedací místnost č.8	34,22	1 000,-	2 851,67	34 220,-
3.NP - kancelář č.9	22,40	1 000,-	1 866,67	22 400,-
3.NP - kuchyňská č.10	9,56	1 000,-	796,67	9 560,-
3.NP - kancelář č.11	21,38	1 000,-	1 781,67	21 380,-
3.NP - kancelář č.12	10,83	1 000,-	902,50	10 830,-
3.NP - kancelář č.13	21,54	1 000,-	1 795,-	21 540,-
3.NP - kancelář č.14	33,84	1 000,-	2 820,-	33 840,-
3.NP - kancelář č.15	21,16	1 000,-	1 763,33	21 160,-
3.NP - kancelář č.16	23,68	1 000,-	1 973,33	23 680,-
3.NP - kuchyňka č.17	3,60	1 000,-	300,-	3 600,-
3.NP - kancelář č.18	16,43	1 000,-	1 369,17	16 430,-

3.NP - WC č.19	10,72	400,-	357,33	4 288,-
3.NP - úklidová místnost č.20	1,38	400,-	46,-	552,-
3.NP - WC č.21	3,52	400,-	117,33	1 408,-
3.NP - chodba č.22	53,56	400,-	1 785,33	21 424,-
3.NP - kancelář č.24	21,04	1 000,-	1 753,33	21 040,-
Garáž	45,11	400,-	1 503,67	18 044,-
Výnosy celkem				976 744,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = **1 094 990,95 Kč**

Výdaje:

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronájmu budovy. Jedná se o daň z nemovitosti, pojistné budovy, odpisy, běžná údržba a opravy, náklady na správu.

Daň z nemovitostí		5 302,00 Kč
Pojistné budov		19 080,00 Kč
Odpisy		382 162,29 Kč
Údržba		260 817,61 Kč
Roční výdaje (rok 2013)		667 361,90 Kč

Z dlouhodobého hlediska musíme počítat i s rizikem možné občasné změny nájemce a eventuálním nevyužitím celkového objemu ploch na 100 %, tzn. možné ztráty vzniklé po dobu neobsazení nemovitosti nebo při občasných změnách nájemců. Z pohledu dlouhodobého pronájmu vzhledem k lokalitě a stavu areálu budu uvažovat ztrátu nájemného ve výši cca 10%.

Výpočet ročních výnosů

Příjmy z nájemného		1 094 990,95 Kč
Snížení o ztrátu z nájemného (10 %)		- 109 499,10 Kč
Výdaje (náklady)		- 667 361,90 Kč
Čistý roční výnos (zaokrouhleno)		318 130,- Kč

Výnosová hodnota :

$$C_{ve} = \frac{\text{čistý výnos}}{\text{kapitalizace}}$$

$$C_{ve} = \frac{318\,130\text{ Kč}}{8,0\%} = 3\,976\,624,-\text{ Kč}$$

Výnosová hodnota k datu ocenění (zaokrouhleno)	3 980.000,- Kč
---	-----------------------

Stanovení hodnoty nemovitostí metodou váženého průměru

Popis použité metodiky

Metoda vychází z váženého průměru hodnoty věcné a hodnoty výnosové. Výpočet pomocí metody váženého průměru modifikoval švýcarský architekt Naegeli. Jeho metodu dále upravil Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., a to tak, aby nedocházelo ke změnám ceny skokem. Jde o modifikovanou metodu střední hodnoty pro použití váženého průměru, s váhami věcné a výnosové hodnoty. Výpočet je upraven tak, aby výsledná čára byla plynulá. Tím nedochází ke skokům (změnám ceny o desítky tisíc Kč). Výpočet provádíme podle vzorce:

$$CO = C_N + n * C_V / n + 1$$

CO - váženým průměrem zjištěná cena všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, pokud má stejného vlastníka)

CN - nákladovým způsobem zjištěná cena všech staveb na pozemku (včetně pozemku, pokud má stejného vlastníka); tato cena má vždy váhu 1

CV - výnosovým způsobem zjištěná cena stavby a pozemku (pokud mají stejného vlastníka)

n - váha ceny, zjištěná výnosovým způsobem (CV); tato váha činí:

a) je-li $C_N \leq CV$, je $n = 1$

b) je-li $C_N \geq 1,4 \times CV$, je $n = 5$

c) jen v ostatních případech se n vypočte pomocí vzorce:

$$n = \{ 10 * [(C_N - CV) / CV] \} + 1$$

Výpočet váženého průměru

Věcná hodnota celkem	C_N	Kč	16 730 000,00
Výnosová hodnota celkem	C_V	Kč	3 980 000,00
Poměr věcné a výnosové hodnoty	C_N / C_V		4,20
Váha výnosové hodnoty	$n =$		5,00
Vážený průměr	$CO = (C_N + n * C_V) / (n + 1)$	Kč	6 105 000,00
Zaokrouhleno		Kč	6 100 000,00

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Cílem předložené expertizy bylo provést návrh obvyklé ceny souboru nemovitostí – pozemku parc.č.26/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.12 - občanská vybavenost a stavba bývalé vodní elektrárny bez čp/če, pozemku parc.č.26/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, vše v katastrálním území Bruntál-město, obci Bruntál, pro potřeby objednatele k datu 13.8.2014.

Obvyklou cenu jsem stanovil na základě těchto zjištění:

Trh s nemovitými věci je v posledních pěti letech v útlumu a region, ve kterém se nemovitosti nacházejí, je zasažen vysokou nezaměstnaností. V okolí je velká nabídka obdobných kancelářských ploch a nabídka výrazně převyšuje poptávku.

Silné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- budova se nachází v blízkosti centra města
- větší frekvence obyvatel města v okolí stavby, jedna z přístupových cest k náměstí
- zajímavý architektonický vzhled budovy
- stavba prošla v roce 1994 nákladnou rekonstrukcí
- počítačová síť a bezpečnostní systém
- dvojgaráž

Slabé stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- v okolí je výrazný převis nabídky kancelářských ploch nad poptávku
- v současné době nejsou v budově podružné měřiče spotřeby energií, nelze tedy provádět vyúčtování energií po jednotlivých kancelářích, případně patrech
- částečně nefunkční izolace proti zemní vlhkosti v 1.PP
- v budově není výtah, v okolí budovy je minimum parkovacích ploch
- ke stavbám náleží pozemek prakticky jen pod stavbami
- okna jsou na hranici životnosti, v nejbližší době nutná větší investice

Na základě výše uvedených skutečností, analýzy a s použitím výše uvedených metod ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu jsem dospěl k tomuto závěru:

Věcná hodnota (Kč)	16 730,000,-
Výnosová hodnota (Kč)	3 980.000,-
Hodnota váženého průměru (Kč)	6 100.000,-
Obvyklou cenu odhaduji (Kč)	6 100.000,-

Obvyklá cena k datu 13.8.2014 je stanovena:

6 100.000,-Kč

Slovy: Šestmilionůstoticíc korun českých

Ve Frýdku-Místku 27.8.2014

Ing. Pavel Horina
Dr. Vančury 114
738 01 Frýdek-Místek
telefon: 608825051
e-mail: pavel.horina@post.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.13.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. dubna 2006 pod č.j. Spr. 1794/06 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1794-61/2014 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1942 ze dne 27.8.2014.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.7.2014.	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace ze dne 13.8.2014.



Pohled z jihovýchodní strany



Pohled ze severní strany



Pohled ze západní strany



Dvojpgaráž



Expozice muzea



Dva kotle na zemní plyn



Elektrický bojler v 1.PP



Chodba v 2.NP



WC s umyvadlem



WC s umyvadlem



Zasedací místnost v 1.NP



Kancelář v 1.NP



Kancelář v 2.NP



Kancelář v 3.NP



Kuchyňská linka v 3.NP



Místnosti v podkroví

Situační mapa oblasti

