

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 822-17/19

O obvyklé ceně podílu na nemovitosti občanské vybavenosti čp. 2567 zapsané na LV 3581, umístěné na pozemku p.č. 644 zapsaném na LV 3687, a podílu na pozemku ostatní plochy p.č. 1420/29 zapsaném na LV 11081, vše k.ú. Šumperk, obec Šumperk, okres Šumperk

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka SAN-JV s.r.o., IČO:64618951, Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 7. 5. 2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 16 včetně titulního listu, 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 22. 5. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu na nemovitosti občanské vybavenosti čp. 2567 zapsané na LV 3581, umístěné na pozemku p.č. 644 zapsaném na LV 3687, a podílu na pozemku ostatní plochy p.č. 1420/29 zapsaném na LV 11081, vše k.ú. Šumperk, obec Šumperk, okres Šumperk.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: LV 3581, 11081 k.ú. Šumperk
Adresa předmětu ocenění: Šumperk
787 01 Šumperk
LV: 3687
Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Šumperk
Katastrální území: Šumperk
Počet obyvatel: 26 151
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 316,00 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7. 5. 2019, za přítomnosti zástupců vlastníka a zaručeného věřitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk ze dne 27. 3. 2019, pro k.ú. Šumperk, LV – 3581, 11081
- kopie katastrální mapy k.ú. Šumperk, oblast oceňované nemovitosti
- kopie smluv o nájmech nebytových prostor poskytnutých insolvenčním správcem
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- informace a údaje poskytnuté zástupcem vlastníka
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV 3581

Česká republika, resp. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci
Krajská, Wolkerova 74/6, 779 00 Olomouc, právo hospodařit s majetkem státu,
podíl: 2995 / 10000

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8, podíl: 4682 / 10000

STAVOPROJEKT ŠUMPERK spol. s r.o., Lidická 2567/56, 787 01 Šumperk,
podíl: 2323 / 10000

LV 11081

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8,

podíl: 7677 / 10000

STAVOPROJEKT ŠUMPERK spol. s r.o., Lidická 2567/56, 787 01 Šumperk,

podíl: 2323 / 10000

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a uzavřené nájemní smlouvy. Ostatní informace byly sděleny Ing. Trnečkou a pí Hrudovou, zástupci vlastníka. Dle listu vlastnictví č. 3581 jde o objekt občanské vybavenosti čp. 2567 umístěný na pozemku p.č. 644, který je situován na nároží ulic Lidická a Jesenická. Pozemek zastavěné plochy p.č. 644 je zapsán z důvodu výhradního vlastnictví spol. SAN-JV s.r.o. na LV 3687. Dále je předmětem ocenění pozemek ostatní plochy p.č. 1420/29, kterým je umožněn vjezd na pozemky obklopující objekt čp. 2567 a navazuje na přilehlé pozemky. Společnost SAN-JV s.r.o., IČO:64618951, Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8, která je v úpadku, je podílovým spoluvlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 3581, její podíl činí 4682/10000. Nemovitosti nabyta na základě Kupní smlouvy V11 4596/2000 ze dne 31.10.2000, právní účinky vkladu ke dni 11.12.2000. Dále je většinovým podílovým spoluvlastníkem nemovitosti zapsané na LV 11081, její podíl činí 7677/10000. Nemovitost nabyta na základě Smlouvy kupní ze dne 15.6.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 22.7.2010, V-4183/2010-809.

7. Celkový popis nemovité věci

7.1 Budova čp. 2567 postavená na pozemku p.č. 644

Objekt občanské vybavenosti je postaven na nároží ulic Lidická a Jesenická v širším centru města Šumperk, na pozemku zastavěné plochy p.č. 644, jako samostatný objekt. Budova má tvar písmene „L“, přičemž křídlo podél ulice Jesenická má dvě nadzemní podlaží. Na úrovni terénu jsou z vnitrobloku přístupné garáže, 2. NP v minulosti sloužilo jako jídelna s potřebným kuchyňským zázemím. Křídlo podél ulice Lidická má jedno podzemní podlaží a šest podlažích nadzemních. Toto křídlo slouží v nadzemních podlažích administrativním účelům, podzemní podlaží je určeno technickému zázemí včetně kotelny na pevná paliva. Objekt byl postaven na konci 70tých let minulého století, dle dostupných informací byl užíván od roku 1980.

Budova je ve spoluvlastnictví tří právnických subjektů, nebylo provedeno prohlášení vlastníka a objekt rozdělen na jednotky. Na základě „držení“ jednoznačně vymezených prostor k užívání každého subjektu jsou pak příslušné prostory každým subjektem užívány a pronajímány.

Nosnou konstrukcí je železobetonový montovaný skelet s dozdívaným zdivem, železobetonovým schodištěm a dvěma výtahovými šachtami, rovnými deskovými žb stropy, základy jsou betonové, příčky jsou cihelné, zastřešení ploché, krytina živičná z asfaltových pásů, klempířské konstrukce úplně pozinkované, pásová dřevěná zdvojená okna s meziokenními vložkami. Vstupní dveře, hlavní dveře na komunikačních prostorech a do jídelní části jsou ocelové prosklené, ostatní vnitřní dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní. Vrata do garáží jsou plechová. V sídle společnosti SAN-JV byly dveře vyměněny za dýhované typu Sapeli. V podzemním podlaží v provozních prostorech a prostoru garáží jsou betonové podlahy, komunikační prostory a sociální zařízení vč. prostoru

kuchyňských linek jsou keramické dlažby, v administrativní části je podlahová krytina z lepeného PVC nebo celoplošné koberce. Sociální zařízení a kuchyňské kouty s keramickým obkladem, ostatní vnitřní povrchy vápenné štukové omítky, vnější omítka je štuková, sokl obložen keramickými pásky. V objektu provedeny rozvody ústředního topení z vlastní kotelny na tuhá paliva, rozvod teplé a studené vody, odkanalizování a elektrické energie. Objekt není napojen na plyn, možnost připojení je. V budově dva osobní výtahy, je osazen hromosvod. Až na výjimky je objekt v původním, neudržovaném stavu, stravovací část není využívána a je určena k rekonstrukci, stejně jako prvky krátkodobé životnosti. Stáří objektu cca 40 roků.

7.2 Pozemek p.č. 1420/29

Pozemek p.č. 1420/29 je ostatní zpevněná plocha navazující na pozemek zastavěné plochy p.č. 644, respektive je přístupovým pozemkem k pozemku p.č. 1413/7 zpevněné plochy „vnitrobloku“ a pozemku p.č. 1420/6, kde je hlavní vstup do objektu čp. 2567. Na pozemku parkují osobní automobily vlastníků objektu čp. 2567 a případných návštěv.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu,

stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě budou pro ocenění objektu občanské vybavenosti použity všechny známé metody.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

B.1 Nákladový způsob

1.1. Nemovitost čp. 2567 na pozemku p.č. 644

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	594	=	594,00
2. NP	594	=	594,00
3. NP	594	=	594,00
4. NP	594	=	594,00
5. NP	594	=	594,00
zastřešení	594+319	=	913,00
1. NP	594+319	=	913,00
přízemí	594	=	594,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	594,00 m ²	2,80 m	1 663,20
2. NP	594,00 m ²	3,00 m	1 782,00
3. NP	594,00 m ²	3,00 m	1 782,00
4. NP	594,00 m ²	3,00 m	1 782,00
5. NP	594,00 m ²	3,00 m	1 782,00
zastřešení	913,00 m ²	0,20 m	182,60
1. NP	913,00 m ²	3,00 m	2 739,00
přízemí	594,00 m ²	3,00 m	1 782,00
Součet	5 390,00 m²		13 494,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	13 494,80 / 5 390,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	5 390,00 / 8	= 673,75 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(594)*(2,80)	=	1 663,20 m ³
2. NP	(594)*(3,00)	=	1 782,00 m ³
3. NP	(594)*(3,00)	=	1 782,00 m ³
4. NP	(594)*(3,00)	=	1 782,00 m ³

5. NP	(594)*(3,00)	=	1 782,00 m ³
zastřešení	(594)*(0,20)	=	118,80 m ³
1. NP	(594+319)*(3,00)	=	2 739,00 m ³
přízemí	(594)*(3,00)	=	1 782,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	1 663,20 m ³
2. NP	NP	1 782,00 m ³
3. NP	NP	1 782,00 m ³
4. NP	NP	1 782,00 m ³
5. NP	NP	1 782,00 m ³
zastřešení	Z	118,80 m ³
1. NP	NP	2 739,00 m ³
přízemí	NP	1 782,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>13 431,00 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
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	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
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	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,67
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9567

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	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,57	40	150	26,67	2,2856
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	18,19	40	80	50,00	9,0950
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,72	40	80	50,00	4,8600
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,63	40	60	66,67	5,0869
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,20	40	40	100,00	2,2000
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	40	40	100,00	0,6300
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,21	40	40	100,00	7,2100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,45	40	40	100,00	3,4500
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,88	40	40	100,00	1,8800
10. Schody	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,67	40	80	50,00	2,3350
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	40	40	100,00	3,2400
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,44	40	40	100,00	5,4400
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	40	40	100,00	3,3400
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,39	40	40	100,00	4,3900
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,96	40	40	100,00	5,9600
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	40	40	100,00	0,3100
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	40	40	100,00	3,3400
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	40	40	100,00	3,2400
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	40	40	100,00	0,2100
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,78	40	40	100,00	1,7800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,14	40	40	100,00	3,1400
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,46	40	40	100,00	1,4600
Opotřebení:										74,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9298
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9567
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 735,04
Plná cena: 13 431,00 m ³ * 6 735,04 Kč/m ³	=	90 458 322,24 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 74,9 % / 100)	*	0,251
Budova čp. 2567 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	22 705 038,88 Kč

B.1 Budova čp. 2567 - zjištěná cena

≡ 22 705 040 Kč

1.2. Pozemek p.č. 1420/29

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<u>Znak</u>	<u>P_i</u>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční			
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	1 316,-	0,240 1,000	315,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha	1420/29	536	315,84	169 290,24
Ostatní stavební pozemek - celkem				536	169 290,24
Pozemek p.č. 1420/29 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	169 290,24 Kč

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} \quad * \quad \underline{\underline{7\,677 / 10\,000}}$$

$$\text{B.1.2 Podíl na pozemku p.č. 1420/29 - zjištěná cena celkem} \quad \underline{\underline{= \quad 129\,964,12 \text{ Kč}}}$$

B.2 Ocenění výnosovým způsobem

B.2.1. Budova čp. 2567 na pozemku p.č. 644

Tato metoda vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Typ hodnocené nemovitosti – objekt občanské vybavenosti. Oceňovaná část - podíl - nemovitosti je částečně pronajat, částečně nemovitost užívá vlastník. Výnosovou hodnotu lze zjistit z uzavřených nájemních smluv, případně dopočítat obvyklé nájemné z prostor, které lze pronajmout. Sjednané nájemné má rovněž vypovídající hodnotu ve vztahu ke stavebně technickému stavu objektu a značnému množství nabídky pronájmu administrativních prostor.

Z dostupných dokumentů a PD jsou zjištěny následující plochy oceňované budovy:

- | | | | |
|----------------------------|------------|------------------|-----------|
| 1. PP administrativní část | 489,36 m2, | hospodářská část | 264,86 m2 |
| 1. NP administrativní část | 510,68 m2, | hospodářská část | 279,42 m2 |
| 2. NP administrativní část | 518,76 m2 | | |
| 3. NP administrativní část | 517,01 m2 | | |
| 4. NP administrativní část | 516,62 m2 | | |
| 5. NP administrativní část | 518,74 m2 | | |
| 6. NP administrativní část | 519,09 m2 | | |

Celkem 4 134,54 m2 včetně hospodářské části. V užívání má SAN-JV s.r.o. 1571,2 m2, Česká republika (Krajská hygienická stanice) 1041,4 m2 a Stavoprojekt s.r.o. 782,3 m2. Zbytek jsou společné prostory. Administrativní prostory (včetně sociálního zázemí) má plochu 3590,26 m2, z toho kanceláře, zasedací místnosti atp. mají 1965 m2.

1. NP	2. NP	3. NP	4. NP	5.NP	6. NP	celkem m2
21,44	8,94	8,94	6,96	5,87	32,84	
14,80	22,11	21,76	21,76	24,76	61,28	
15,75	15,45	16,71	17,00	16,59	61,67	
16,42	47,77	15,04	16,76	32,57	46,74	
12,24	22,42	16,05	16,68	12,74	17,29	
14,48	7,56	13,02	13,18	22,97	30,64	
32,34	30,05	22,97	22,86	39,90	32,44	
16,90	46,76	17,45	7,39	46,74	16,46	
16,90	17,10	16,18	29,58	17,29	46,28	
14,76	30,64	6,31	46,74	30,64		
16,43	17,23	46,74	17,29	17,23		
15,62	14,76	17,29	30,64	14,76		
12,47	30,31	30,66	16,96	16,46		
30,03	14,87	16,85	15,04	42,15		
	17,15	15,15	15,90			
		16,58	14,29			
		13,56	6,34			
		6,81	10,00			
		9,78	15,92			
		16,19				
250,58	343,12	344,04	341,29	340,67	345,64	1 965,34

Vzhledem k podílovému vlastnictví objektu bude dále porovnán výnos z pronajatých prostor spol. SAN-JV s.r.o. dle uzavřených smluv a možného pronájmu administrativních prostor v celém objektu a dopočten příslušný spoluvlastnický podíl spol. SAN-JV s.r.o.

Budova čp. 2567	využití	vel. m2	cena nájmu/ měsíc Kč	cena nájmu/rok Kč	cena za m2/ měsíc Kč		č. prostoru
ON-OK Libina s.r.o.	kanceláře	21	1 130	13 562	53,82	5. NP	501.1, 501.2
Ing. Ondrášek	kanceláře	14,9	926	11 108	62,12	5. NP	501.3
Hoblerová	kanceláře	16,9	1 210	14 520	71,60	1. NP	č. 115
Mgr. Hlavešová	kanceláře	16,67	1 526	18 312	91,54	1. NP	č. 111; inflace od roku 2001
Dejskart s.r.o.	kanceláře	60	2 420	29 040	40,33	5. NP	502,503,504,505
ČSSD	kanceláře	48	910	10 920	18,96	5. NP	507,508,509
suma		177,47	8 122	97 461	56,40		

Smluvní nájemné bylo porovnáváno s tržními nájemnými obdoby nemovitostí, respektive nájemnými za stejný účel využití prostor.

lokality	využití	vel. m2	nabídková cena/měsíc Kč	Koef. nabídky k=0,85	cena za m2/měsíc Kč
Žerotínova *)	admin.	800	96 000	81 600	102,00
Jesenická	admin.	90	8 000	6 800	75,56
Zábřežská	admin.	32	2 000	1 700	53,13
Žerotínova	admin.	652	38 033	32 328	49,58
Průměr		394	40 008	34 007	59

V nabídce kancelářských prostor mimo centrum města jsou různé veliké prostory, a to od cca 30 až po 800 m². Kancelářské prostory v Žerotínově ulici (800 m²) *) jsou ve zcela zrekonstruované administrativní budově v areálu TRUCK CARGO PARK, kde se nabídková cena pohybuje od 120 do 140 Kč/m². Tento reprezentant není zahrnut do průměru, neboť stavebně technický stav posuzované nemovitosti je v mnohem horším stavu.

Bylo ověřeno, že sjednané nájemné je v průměru všech pronajatých prostor obvyklé. Celkové náklady (údaje o placené dani z nemovitosti a pojistném, náklady na opravy a údržbu a na budoucí obnovu investice, náklady na správu) jsou uvažovány ve výši 40% výnosů. Míru kapitalizace uvažují dle platné oceňovací vyhlášky pro administrativu, tj. 6,5%.

B.2.1.1. Ocenění výnosovým způsobem z uzavřených nájemních smluv SAN-JV s.r.o.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
Míra kapitalizace: 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
pronájem SAN-JV	177,47	549,17	8 121,75	97 461,-
Výnosy celkem				97 461,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	97 461,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
97 461,00 * 40 %	-	38 984,40 Kč
Roční nájemné upravené :	=	58 476,60 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	899 640,- Kč

B.2.1.2. Ocenění výnosovým způsobem z možného pronájmu celé budovy**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Míra kapitalizace :	6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře	1 965,00	708,-	115 935,-	1 391 220,-
Výnosy celkem				1 391 220,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	1 391 220,- Kč
Odpočet za možný výpadek 1 měsíčního nájemného	-	115 935,-Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
1 275 285,00 * 40 %	-	510 114,- Kč
Roční nájemné upravené:	=	765 171,- Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	11 771 862,- Kč

B.2.1. Cena objektu čp. 2567 výnosovým způsobem 11 771 860,- Kč

B.2.2. Pozemek p.č. 1420/29

Pozemek ostatní plochy – manipulační plochy slouží uživatelům budovy čp. 2567 pro parkování a přístup jak do hlavního vstupu, tak do zadního traktu objektu. Výnosová metoda nelze použít.

B.3 Porovnání srovnatelných nemovitostí

B.3.1 Objekt čp. 2567

Posuzovaný objekt má dle dokumentace cca 4135 m² podlahové plochy, kancelářských prostor cca 1970 m². Pro porovnání na trhu nemovitostí je velikostí srovnatelná jediná nabídka (1441 m²). V přehledu jsou uvedeny rovněž nabízené obdobně využitě nemovitosti k prodeji, s plochou mezi cca 450 a 750 m². Jednotková cena plochy takových prostor je vyšší než vícenásobně většího objektu.

lokality	využití	vel. m ²	nabídková cena Kč	Koef. nabídky k=0,85	cena za m ² Kč	koef. stavu objektu	koef. umístění	upravená cena za m ² Kč
Lidická, průmyslová část	administrativa výroba sklad	450	3 490 000	2 966 500	6 592,22	0,70	1,05	4 845
Lidická	výrobní hala, administrativa	753	3 400 000	2 890 000	3 837,98	1,00	1,00	3 838
Šuperk - okraj	administrativa 37 kanceláří	1 441	3 150 000	2 677 500	1 858,08	1,20	1,05	2 341
Průměr		881	3 346 667	2 844 667	4 096	1	1	3 675
Lidická čp. 2567		4 135			3 000			12 403 620

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nabytí nemovitosti

Jednotková cena m² užitné plochy se pohybuje za cenu upravenou koeficientem „nabídky“ od cca 1860 Kč do cca 6600 Kč. Průměrná cena činí cca 4100 Kč za m² užitné plochy. Po úpravě koeficienty vyjadřujícími stavebně technický stav a umístění nemovitosti činí průměrná cena cca 3700 Kč za m² užitné plochy. Reálná jednotková cena při prodeji nemovitosti o ploše přes 4 tisíce m² je nižší, než zjištěná průměrná cena. Pro odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti je s přihlédnutím k jejímu stavebně technickému stavu, umístění, navržena jednotková cena 3000 Kč/m² plochy.

B.3.1. Porovnávací hodnota objektu čp. 2567

12 403 620 Kč

B.3.2. Pozemek p.č. 1420/29

Na trhu nemovitostí bylo ověřeno, že se nové stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů nabízejí za cenu cca 1730 Kč/m², pozemky zahrad za cenu cca 360 Kč/m² (cena po úpravě koeficientem nabídky a služeb realitních makléřů cca 310 Kč/m²), s pozemky

samostatných ostatních ploch, které jsou užívány k jinému objektu (veřejně přístupné), se v daném čase a místě neobchoduje. Základní cena pozemku zjištěná dle platného oceňovacího předpisu je v posledních letech upravena oceňovací vyhláškou o koeficienty vyjadřující mnoho tržních vlivů. Na cenu mají vliv především takové skutečnosti jako je katastrální území, přičemž cena je korigována užitím koeficientu prodejnosti (korekce např. vlastnictví více subjektů, rozdílné vlastnictví stavby a pozemku, charakterem pozemku, přístupem přes cizí pozemky, apod.). **Cena zjištěná dle oceňovacího předpisu, tj. cca 316 Kč/m² pozemku ostatní plochy, lze považovat za cenu obvyklou.**

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 3581

Česká republika, resp. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci
Krajská, Wolkerova 74/6, 779 00 Olomouc, právo hospodařit s majetkem státu,
podíl: 2995 / 10000

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8,
podíl: 4682 / 10000

STAVOPROJEKT ŠUMPERK spol. s r.o., Lidická 2567/56, 787 01 Šumperk,
podíl: 2323 / 10000

Obvyklá cena bude upravena koeficientem vyjadřujícím podílové vlastnictví, $k = 0,8$.

LV 11081

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8,
podíl: 7677 / 10000

STAVOPROJEKT ŠUMPERK spol. s r.o., Lidická 2567/56, 787 01 Šumperk,
podíl: 2323 / 10000

Vzhledem k většinovému podílu vlastnictví není navržena úprava zjištěné ceny.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

podíl na majetku na LV 3581 - nemovitosti občanské vybavenosti čp. 2567 zapsané na LV 3581, umístěné na pozemku p.č. 644 zapsaném na LV 3687, k.ú. Šumperk, obec Šumperk

uvaleno Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení, zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a vydáno Rozhodnutí o úpadku. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

podíl na majetku na LV 11081- pozemku ostatní plochy p.č. 1420/29, k.ú. Šumperk, obec Šumperk

zahájena exekuce a vydáno Rozhodnutí o úpadku. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu podílů na nemovitostech zapsaných na LV 3581 a 11081, k.ú. Šumperk. Pro zjištění obvyklé hodnoty - tržní ceny objektu občanské vybavenosti čp. 2567 bylo možné použít metody nákladovou, výnosovou i porovnávací. Objekt je ve spoluvlastnictví tří subjektů, není provedeno prohlášení vlastníků – vymezení jednotek. Na trhu bylo ověřeno, že průměrná cena smluvního nájemného za m2 podlahové plochy je obvyklá, avšak objekt není zcela pronajat. Ve výnosové metodě byla dopočítána plocha možného pronájmu za celý objekt a následně vypočítán příslušný podíl. Protože věrný obraz o hodnotě nemovitosti v daném případě poskytuje cena zjištěná jak výnosovou tak porovnávací metodou, je těmto metodám přiřazena dvojnásobná váha oproti metodě nákladové.

Rekapitulace zjištěných hodnot objektu čp. 2567

metoda	cena	váha	výsledná cena
nákladová cena	22 705 040	0,2	4 541 008
výnosová hodnota	11 771 860	0,4	4 708 744
porovnávací hodnota	12 403 620	0,4	4 961 448
součet		1	14 211 200
koeficient spoluvlastnictví více subjektů		0,8	11 368 960
podíl 4682/10000			5 322 947

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena podílu na nemovitosti zapsané na LV 3581, k.ú. Šumperk, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení

Podíl 4682/10000 na čp. 2567

5 323 000,- Kč

slovy: Pětmilionůtřistadvacetřítisíc Kč

Pozemek p.č. 1420/29 – zjištěná cena 169 290,- Kč. Podíl 7677/10000 činí 129 964 Kč. S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena podílu na nemovitosti zapsané na LV 10081, k.ú. Šumperk, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení

Podíl 7677/10000 na pozemku p.č. 1420/29

130 000,- Kč

slovy: Stotřicet tisíc Kč

V Praze 22. 5. 2019

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Šumperk, LV – 3581, 11081
- kopie katastrální mapy k.ú. Šumperk, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 822-17/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 822-17/19.