

Znalecký posudek č. 1591/156/22

Ve věci ocenění věcí nemovitých v k.ú. Karviná-město

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková – soudní exekutor
Adresa zadavatele:	Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory
Účel zpracování:	Ocenění nemovitostí pro účel exekučního řízení
Obor / odvětví	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	08. 11. 2022
Datum vyhotovení:	08. 11. 2022
Počet příloh:	6
Počet stránek posudku:	36 (včetně 13 stran příloh)
Počet výtisků:	2 (jeden předán zadavateli)
Výtisk číslo:	2

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění	7
3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti	9
3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená.....	9
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	10
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)	11
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)	12
3.6.3. Metoda srovnávací.....	14
4. POSUDEK	15
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	15
4.2. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	15
4.3. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	17
5. ODŮVODNĚNÍ	19
6. ZÁVĚR	21
Znalecká doložka	22
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1591/156/22	23

1. Zadání

Dle usnesení č.j. 024 EX 979/18-186 ze dne 09.05.2022 je zadáním tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty nemovitých věcí zapsaných **na listu vlastnictví č. 8925** pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná, a to:

- pozemku parc.č. 3403/3, jehož součástí je stavba č.p. 1334, o výměře 757 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc.č. 3402/88 o výměře 224 m² – ostatní plocha, zeleň.

Úkolem znalce je dále uvést:

- cenu jednotlivých věcí (cenu každého pozemku a cenu stavby),
- příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci),
- existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění a proč,
- zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci, poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé,
- zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku,
- zda-li zjištěná nájemní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 8925 ze dne 09.05.2022
 - znalecký posudek č. 5595-175/2019 ze dne 15.05.2019 vypracovaný společností Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
 - smlouva o zřízení práva věcného břemene ze dne 24.11.1994
 - nájemní smlouva na nájem prostor sloužících podnikání ze dne 14.02.2014
- podklady z veřejných zdrojů:
 - katastrální mapa a ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
 - informace o nabídkách realitních kanceláří
 - územní plán města Karviná
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti zjištěné na místě
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
 - informace o realizovaných prodejkách nemovitostí z databáze www.ikarus21.cz
 - dokumentace a údaje získané na Katastrálním úřadě v Karviné dne 10.10.2022 a na Magistrátu města Karviná, odboru stavebního a životního prostředí dne 27.09.2022

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
2. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
5. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
6. Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

7. Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru

Za účelem získání dat o hodnocených nemovitostech bylo provedeno místní šetření dne 13. 07. 2022. Objekt nebyl zpřístupněn, byl proveden pouze vnější náhled a byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu. Další údaje o oceňovaných nemovitostech byly získány na Katastrálním úřadě v Karviné a na Magistrátu města Karviná, odboru stavebního a životního prostředí.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitostí.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Karviná, místní části Nové Město, katastrální území Karviná-město. Budova se nachází v zástavbě komerčních budov a budov občanské vybavenosti, při náměstí Budovatelů (č.or. 27b). Hodnocená budova je součástí komplexu budov ubytoven a tvoří jižní trakt budovy ubytovny č.p. 1306 (č.or. 29). Nemovitosti jsou umístěny v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, zastávka hromadné dopravy (autobus) se nachází ve vzdálenosti cca 350 m. Centrální část města Karviná se nachází jižním

směrem ve vzdálenosti cca 2 km. Napojení na hlavní frekventovanou komunikaci spojující města Český Těšín, Karvinou a Ostravu je možné ve vzdálenosti cca 1,5 km.

Dle platného územního plánu jsou nemovitosti situovány v plochách občanského vybavení – veřejná vybavenost.

Vlastnické i evidenční údaje ke dni ocenění odpovídají skutečnosti.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. **8925** pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník: **S77 a.s.**

Adresa: Šumavská 2535/43, 787 01 Šumperk

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 08. 11. 2022.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

a) Budova č.p. 1334 – jiná stavba

Oceňovaná budova č.p. 1334 je ke dni ocenění zapsána na LV č. 8925 pro k.ú. Karviná-město a je vedena v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Budova sloužila jako zázemí pro ubytovnu, jako prodejna potravin, zastavárna, restaurace a bytová jednotka. Stavba je propojena požárním únikovým schodištěm se sousední stavbou ubytovny č.p. 1306. V minulosti stavby tvořily jeden celek, a to ubytovací zařízení „Domov pracujících Předvoj“.

Oceňovaná budova je pravděpodobně částečně podsklepená, dvoupodlažní, s tím, že dle evidence a zápisu v katastru nemovitostí je k hodnocené budově přisloučena stavebně neoddělená část sousední budovy ubytovny, kde se nachází požární schodiště. Šetřením na Odboru stavebního a životního prostředí Magistrátu města Karviné a Katastrálním úřadě v Karviné bylo zjištěno, že v 90-tých letech došlo k rozdělení celého komplexu budov ubytovny Předvoj na několik samostatných objektů z hlediska vlastnictví, a tyto byly postupně odprodány různým vlastníkům původním vlastníkem, tj. společností OKD a.s.

Z hlediska stavebně – technického však k oddělení nedošlo a komplex budov je stále stavebně propojen a tvoří jeden stavební objekt.

K hodnocené, hlavní, dvoupodlažní budově byla v rámci dělení budov přisloučena část sousední budovy ubytovny, která slouží jako požární, únikové schodiště a propojuje sedm podlaží budovy ubytovny. Stavebně tento objekt není od budovy ubytovny oddělen a nemůže tak sloužit samostatně spolu s hodnocenou budovou č.p. 1334 na pozemku parc.č. 3403/3.

Základy jsou betonové, svíslé nosné konstrukce tvoří železobetonový skelet s vyzdívkou. Střecha je plochá krytá asfaltovými pásy. Fasádní omítka je břizolitová a vápenocementová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou zčásti plastová a zčásti dřevěná, v 1.NP jsou opatřena venkovními mřížemi. Vstupní dveře jsou kovové s prosklením.

Stavba byla dle dostupných informací postavena v 60-tých letech a ke dni ocenění se nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, bez využití, všechny nájemní smlouvy již byly ukončeny. Dle dostupných informací je vybavení budovy částečně nefunkční a bylo částečně odstraněno a budova byla odpojena od médií.

Vnitřní plochy stavby:

Podlaží	Název místnosti	Výměra (cca)
1.NP	užitné plochy	477 m ²
2.NP	užitné plochy	531 m ²
1.NP – 7.NP	schodiště	292 m ²

Celková výměra **započitatelných užitných ploch** činí celkem cca **1 154 m²** (užitné plochy - schodiště je zahrnuto ve výši ½ výměry).

Příslušenství stavby tvoří dále zpevněné plochy. Toto příslušenství není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění stavby a pozemků.

b) Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 3403/3 o výměře 757 m², který je zastavěn stavbou č.p. 1334 a pozemek parc.č. 3402/88 s výměrou 224 m², který tvoří přístupovou zpevněnou plochu. Pozemky tvoří funkční celek obdélníkového tvaru.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 8925 pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, a to tyto:

Parcelní číslo	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]
3402/88	ostatní plocha, zeleň	224
3403/3	zastavěná plocha a nádvoří	757

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitostí má poloha nemovitosti v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dosahem občanské vybavenosti.

Negativní vliv na hodnotu nemovitosti má zhoršený stavebně-technický stav stavby a menší atraktivita umístění stavby v rámci města Karviná, zčásti osídlené konfliktními skupinami obyvatelstva.

3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená

Na listu vlastnictví č. 8925 v oddíle D je uvedeno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

V oddíle C je uvedeno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a předkupní právo po dobu trvání zajišťovaných pohledávek a jejich příslušenství. Tyto skutečnosti nemají zásadní vliv na obvyklou cenu nemovitostí.

Dále je zde uvedeno věcné břemeno užívání požárního únikového schodiště a umožnění průchodu budovy č.p. 1334. Toto věcné břemeno má vliv na obvyklou cenu nemovitostí a v odhadu obvyklé ceny bude zohledněno ve srovnávací hodnotě.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, 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).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti, stavebně-technickému stavu, způsobu využití a skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o srovnatelných sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Při odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí budou dále zohledněny závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a případně se upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

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

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle 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.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého 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 kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého 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 prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou 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 kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku pro účel exekučního řízení, a to pozemku parc.č. 3403/3, jehož součástí je stavba č.p. 1334 – jiná stavba, a pozemku parc.č. 3402/88**, v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Předmětné nemovitosti jsou pro účely stanovení tržní hodnoty hodnoceny **nákladovou metodou a dále srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, a proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit. Výnosová metoda není použita, protože budova není ke dni ocenění v pronajímatelném stavu.

4.2. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

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). Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem.

Ocenění nemovitostí nákladovou metodou

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Obestavěný prostor [m ³]	Jednotková cena [Kč/m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opo- třebení [%]	Věcná hodnota [Kč]
Stavba č.p. 1334 – komerční část	708	1 008	5 376	7 767	41 755 392	70	12 526 618
Stavba č.p. 1334 – požární schodiště	49	292	1 235	5 610	6 926 611	50	3 463 305
CELKEM	757				48 682 003		15 989 923

Reprodukční hodnota stavby celkem činí (po zaokrouhlení) 48 682 000 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 15 989 920 Kč.

Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty. Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě a obdobných lokalitách pohybují v průměru v rozmezí 500 až 1 200 Kč/m².

S ohledem na charakter pozemků a možnost jejich využití, napojení na inženýrské sítě, určení územním plánem a celkovou výměru, odhadujeme srovnávací hodnotu ve výši 800 Kč/m².

Výpočet ceny pozemku

Výměra pozemků	m ²	981.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	800.00
Obvyklá cena pozemků	Kč	784 800.00

Rekapitulace nákladového ocenění

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Stavby	15 989 920 Kč
Pozemky	784 800 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	16 774 720 Kč

4.3. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **komerčních stavbách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, ve srovnatelných lokalitách, je ke dni ocenění poptávka srovnatelná s nabídkou.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti (nabídkové ceny jsou po redukcí):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Foto nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (v m ²)	Cena nemovitosti (Kč)	Datum nabídky/prodeje
					Cena na m ² užitné plochy[Kč]	
1	Komerční objekt – kancelářské prostory + možné bytové prostory, ul. Cingrova, Orlová - město		po rekonstrukci	780	4 930 000	Inzerce 2022
					6 321	
2	Bytový dům – 10 bytových jednotek, ul. Závodní, Orlová - Poruba		průměrný, částečně bez vybavení	520	2 720 000	Inzerce 2022
					5 231	
3	Ubytovna pro rodiny s dětmi s doprovodným sociálním programem, ul. Lešetínská, Ostrava-Kunčice		průměrný, velký pozemek	745	7 000 000	Prodej 09/2021
					9 396	
4	Bytový dům (10 bytových jednotek + kancelářské prostory), ul. Obránců Míru, Ostrava-Vítkovice		před dokončením rekonstrukce	507	4 500 000	Prodej 03/2020
					8 876	
5	Komerční objekt – dříve kulturní dům s restaurací, Petřvald 2-Petřvaldík		v rekonstrukci	609	3 391 500	Inzerce 2022
					5 569	
6	Bytový dům (i ke komerčním účelům), náměstí J.A.Komenského, Brušperk		před rekonstrukcí	867	2 932 500	Inzerce 2022
					3 382	

7	Bytový dům s prodejnou v 1.NP, ul. Čsl. armády, Ostrava-Michálkovice		průměrný	482	2 300 000	Prodej 03/2021
					4 772	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány komerční stavby v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu v průměru od 4 000 do 9 000 Kč na 1 m² užitné plochy. Vzhledem k funkci a charakteru je objekt schodiště zahrnut do výpočtu za ½ výměry.

Ceny srovnatelných nemovitostí získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 10 – 15 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňovaných nemovitostí je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování komerčních staveb za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění nemovitosti, jeho výměru, stavebně-technický stav a vybavení, a dále ostatní vlivy včetně odborné úvahy znalce, s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot srovnatelných nemovitostí.

	Požad. Cena	koef. Redukce	cena po red	poloha	velikost	stav	vybavení	úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m2
1	5 800 000	0,85	4 930 000	0,99	1,05	1,2	1,2	1,1	1,647	2 994 107	3 839
2	3 200 000	0,85	2 720 000	0,99	1,07	1,1	1,05	1,1	1,346	2 021 042	3 887
3	7 000 000	1	7 000 000	1	1,05	1,05	1,1	1,1	1,334	5 247 278	7 043
4	4 500 000	1,05	4 725 000	1,03	1,07	1,15	1,15	1,15	1,676	2 818 949	5 560
5	3 990 000	0,85	3 391 500	1,03	1,06	1,03	1,03	1,05	1,216	2 788 592	4 579
6	3 450 000	0,85	2 932 500	1,05	1,04	1,03	1,03	1,05	1,216	2 410 747	2 781
7	2 300 000	1,02	2 346 000	1,02	1,08	1,05	1,05	1,03	1,251	1 875 376	3 891
Celkem průměr											4 511

Na základě výše uvedených porovnání a zavedených předpokladů, zejména s ohledem na zhoršený stavebně-technický stav budovy, odhadujeme srovnávací hodnotu nemovitostí na částku (po zaokrouhlení):

4.500 Kč/m² tj. celkem za započitatelnou plochu (1 154 m²) 5 200 000 Kč

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely exekučního řízení, a to pozemku parc.č. 3403/3, jehož součástí je stavba č.p. 1334, a pozemku parc.č. 3402/88, v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitých věcí byla použita metoda nákladová a srovnávací.

Rekapitulace ocenění

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	15 989 920 Kč
Pozemky	784 800 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	16 774 720 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Stavba č.p. 1334 s pozemky	5 200 000 Kč

Na základě stanovených cen a na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu nemovitostí zapsaných na LV č. 8925 (stavba č.p. 1334 s pozemky) ve výši:

5 200 000,- Kč

slovy: pět milionů dvěstě tisíc Kč

Přehled tržní hodnoty jednotlivých nemovitých věcí

Rozdělení tržní hodnoty nemovitostí je provedeno pomocným výpočtem dle poměrů ceny stavby a pozemků zjištěných nákladovou metodou.

Věcná hodnota stavby a hodnota pozemků byla stanovena na částky takto:

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	Cena v Kč	Podíl na celku v %
Stavba č.p. 1334	15 989 920	95,32 %
Pozemek pod stavbou parc.č. 3403/3	605 600	3,61 %
Pozemek parc.č. 3402/88	179 200	1,07 %
Celkem (po zaokrouhlení)	17 599 580	100 %

Tržní hodnota nemovitostí jako celku byla stanovena dle srovnávací metody:

Ocenění srovnávací metodou	Cena v Kč
Srovnávací hodnota nemovitostí jako celku	5 200 000

Z odhadované tržní hodnoty byla rozdělena hodnota jednotlivých částí dle procentuálních poměrů stanovených u věcné hodnoty takto:

Tržní hodnota jednotlivých nemovitostí dle poměrného rozdělení	Podíl na celku v %	Cena v Kč (po zaokrouhlení)
Stavba č.p. 1334	95,32 %	4 955 000
Pozemek pod stavbou parc.č. 3403/3	3,61 %	190 000
Pozemek parc.č. 3402/88	1,07 %	55 000
Celkem	100 %	5 200 000

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely exekučního řízení, a to pozemku parc.č. 3403/3, jehož součástí je stavba č.p. 1334, a pozemku parc.č. 3402/88, v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, okres Karviná.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitých věcí byla použita metoda nákladová a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Na základě stanovených cen a na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu nemovitostí zapsaných na LV č. 8925 (stavba č.p. 1334 s pozemky) ve výši:

5 200 000,- Kč

slovy: pětmilionůdvěstětisíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1591/156/22.

Zpracovatelé:




Ing. František Vlček
znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Znalecká odměna: smluvní

Konzultant: konzultant nebyl přibrán

V Ostravě dne 08. 11. 2022



Mgr. Pavel Procházka
statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1591/156/22

1. ustanovení znalce č.j. 024 EX 979/18-186 ze dne 09.05.2022
2. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 8925 ze dne 09.05.2022
3. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
4. geometrický plán č. 1024-111/92
5. situační plánek a výřez z leteckého snímku
6. fotodokumentace

Náměstí Bud

3402/29

3402/43

3402/56

3403/1

3402/49

3403/8

3403/4

3402/51

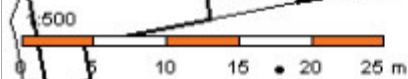
3402/44

3402/88

Makareňkova

3402/42

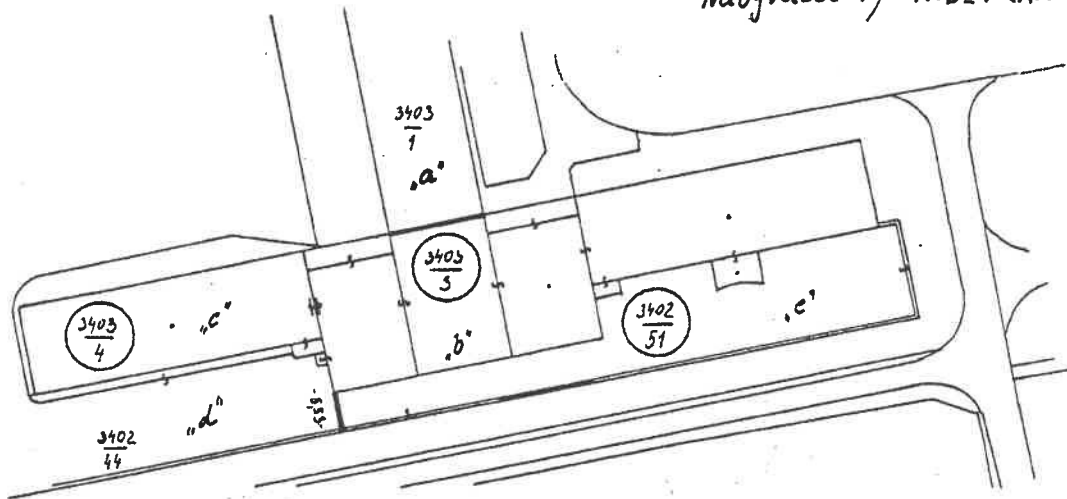
3402/86



VÝKAZ VÝMÉR PODLE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

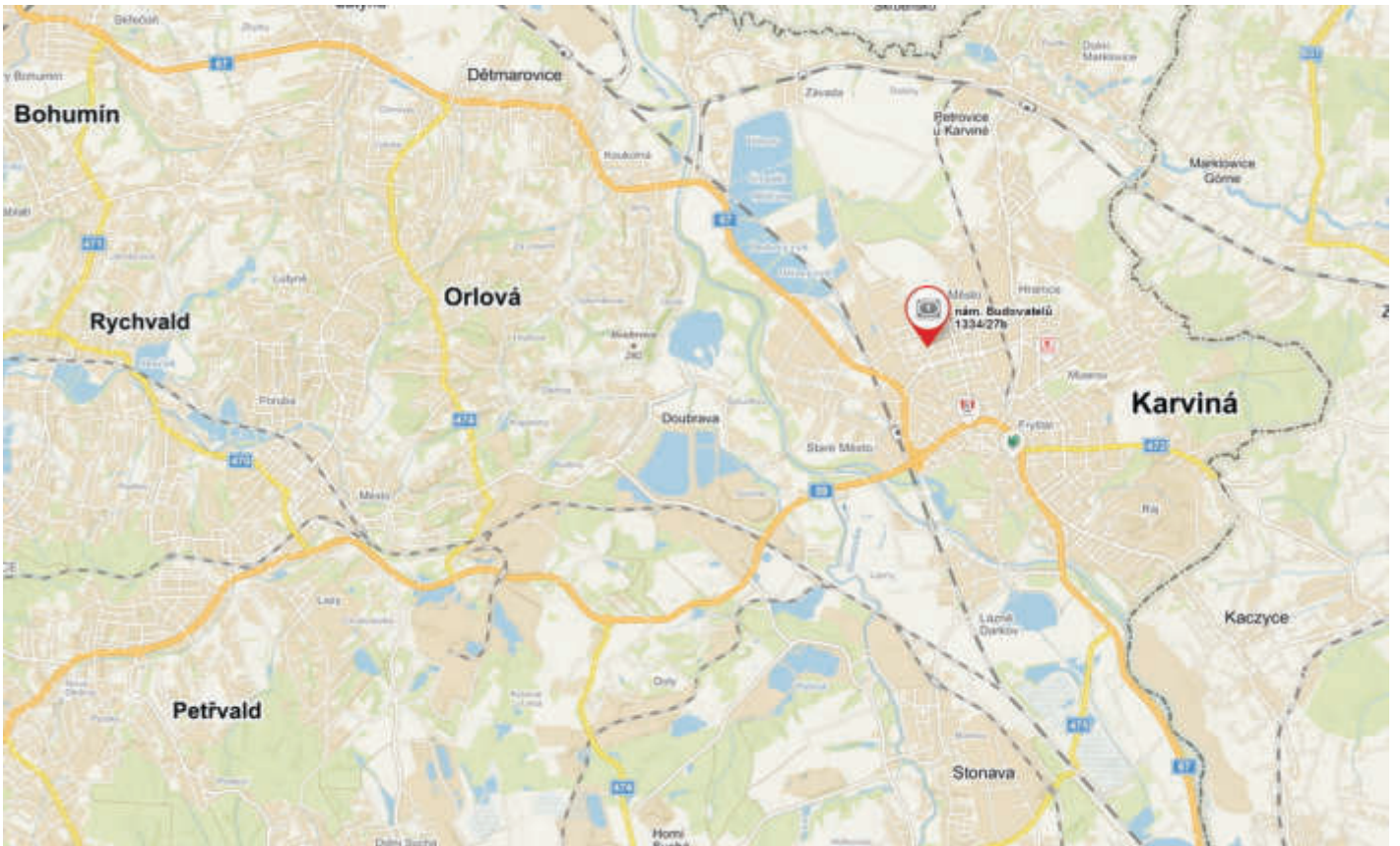
Dosaďadní stav				Nový stav														
Parcelní číslo	Výměra			Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra			Druh pozemku	Nabyvatel	Kč (za výměru)	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Poznámka	
	ha	a	m ²			ha	a	m ²				Parcelní číslo		Číslo listu vlast.	Výměra dílu			
												v PK	v EN		ha	a		m ²
3403/1 <small>Lv 2950 EL 4430</small>	42.94	st. pl.	3403/1	25.03	st. pl.	0		3403/1	2950	25.03	a'							
				12.87	st. pl.	1	0	3403/1	2950	12.87	b'							
				5.04	st. pl.	0	0	3403/1	2950	5.04	c'							
3402/44 <small>Lv 2757 EL 4442</small>	74.54	σ.p.	3402/44	66.63	σ.p.	0		3402/44	2950	66.63	d'							
			3402/51	7.51	σ.p.	1	0	3402/44	2950	7.51	e'							
117 08				1 1708														

Nabyvatel 1) MIDEVRAN s.r.o.

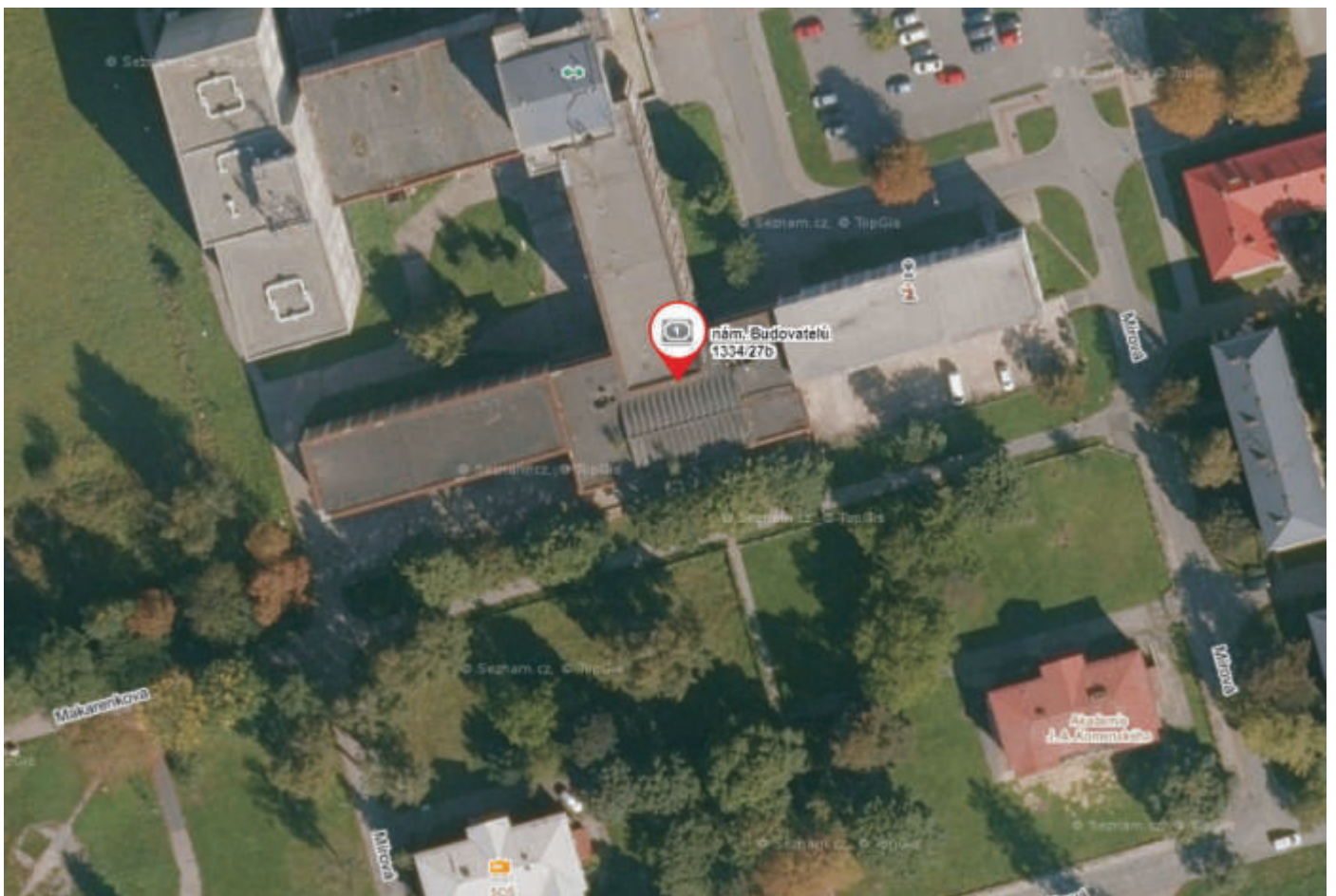


Název organizace Geodesy service Karviná	Okres Karviná	Obec Karviná	Kat. území Karviná-Město
	Číslo zakázky plánu 1024-111/92	Mapový list č. 0-9/33	Záznam podrobného měření změn č. 1024
	GEOMETRICKÝ PLÁN		
Zaměřil	Vyhotovil	Ověřil	Potvrčil
Dne 24.2.1992 ing. Žilík	Dne 24.2.1992 Mokrejš	Dne	Dne 28.11.1992
Nové hranice byly v přírodě označeny zdmi		Náležitosti a přesnosti odpovídá předpisům	Soulad očíslování parcel s údaji evidence nemovitostí se potvrzuje
*) Výměra 1 ... z přímo měřených měř vypočtena 2 ... z vyrovnaných souřadnic <input checked="" type="checkbox"/> ... graficky		Ing. ŽILÍK Miroslav oprávněný provádět výsledky geodetických prací podle § 3 odst. 1) sm. č. 100/1973 Sb.	
Souřadnice bodů označených čísly a ostatní měřické údaje jsou uloženy ve všeobecné dokumentaci		Podpisy, razítka	

Situační plánek



Výřez z leteckého snímku



Fotodokumentace

