

Ing Miroslav Kubík
Velkostranní 5
712 00 Ostrava 2

Znalecký posudek

číslo 2296 – 03/16

o ceně **obvyklé** nemovitostí
jednotky č. 1197/2 a č. 1197/3 – nebytového prostoru umístěného v domě č.p. 1197
na p.č. 2286 včetně spoluvlastnických podílů na společných částech této budovy a
tohoto pozemku, vše zapsáno na LV č. 4822 a LV č. 2609, v katastrálním území
Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město

Účel posudku	ocenění nemovitostí pro dražební účely
Objednatel posudku	Ostravská aukční síň, s.r.o. IČ 48392812 Poděbradova 909/41 702 00 Ostrava
Posudek vypracoval	Ing Miroslav Kubík znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady se specifikací pro odhady nemovitostí, zapsaný u Krajského soudu v Ostravě pod č.2296
Posudek objednán	14. ledna 2016
Posudek vypracován	21. ledna 2016

Tento posudek obsahuje 17 (sedmnáct) stran textu včetně titulní a 6 (šest) listů
příloh, objednateli posudku se předává ve 2 (dvou) vyhotoveních.

V Ostravě dne 21. ledna 2016

Obsah posudku

- A. Úvod
- B. Nález
- C. Posudek
- D. Rekapitulace

A. Úvod

1. Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem znaleckého posudku je stanovení **ceny obvyklé** nemovitostí – jednotek č. 1197/2 a č. 1197/3 – jiných nebytových prostorů v domě č.p. 1197 na p.č. 2286 včetně spoluvlastnických podílů na společných částech této budovy a tohoto pozemku, na adrese Chittussiho, orient. číslo 4, Ostrava Slezská Ostrava, vše zapsáno na LV č. 4822 a LV 2609, katastrální území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava - město.

Ocenění jednotek vč. spoluvlastnických podílů na souvisejících nemovitostech tvořících jejich součásti a příslušenství je v první fázi provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku cenami stanovenými v souladu s ustanovením § 3, odst. 2 tohoto zákona (vychází se podle jejich skutečného účelu užití, které je stejné jako v kolaudačním rozhodnutí, při případném nesouladu údajů v katastru se skutečností), tedy cenami podle prováděcí Vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění Vyhl. MF ČR č. 456/2008 Sb., Vyhlášky MF ČR č. 460/2009 Sb., Vyhlášky MF ČR č. 364/2010 Sb., Vyhl. MF ČR č. 387/2011 Sb., Vyhl. MF ČR č. 450/2012 Sb., Vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., Vyhl. MF ČR č. 199/2014 Sb. a Vyhl. MF ČR č. 345/2015 Sb. k aktuálnímu datu. V další fázi je pak proveden průzkum stavu na nemovitostním trhu v oblasti s obdobnými nebytovými prostory v dané (srovnatelné) lokalitě a následně pak srovnání s oceňovanými nemovitostmi a určení ceny obvyklé v daném čase a místě.

2. Místní šetření

spojené s prohlídkou a zaměřením jednotlivých oceňovaných nemovitostí se uskutečnilo dne 5. listopadu 2014 a 19. ledna 2016 za účasti pana Ing. Milana Fibigera.

3. Podklady

pro zpracování posudku dodány

- a) objednatelem - projektová dokumentace přístavby a rekonstrukce domu Chittussiho 4 Ostrava Slezská Ostrava, zpracoval ve stupni pro

účely stavebního řízení projektant Ladislav Majoroš PROLIMA v 06/2010 - relevantní výkresy a technické a souhrnné zprávy - podepsané a orazítkované originály

- Prohlášení vlastníka podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb.- vymezení jednotek v budově č.p. 1197 k.ú. Slezská Ostrava, vyhotovila dne 4. května 2011 Best – Consultants, s.r.o. - originál s ověřenými podpisy oprávněných zástupců
- Dodatečné povolení stavby a souhlas s užíváním – rozhodnutí č. 100/R/2001 ve věci povolení stavby a souhlas s užíváním „Stavba občanské vybavenosti s ubytovacím zařízením“, vydal Úřad městského obvodu Slezská Ostrava, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 13.4.2011, čj. SLE/15724/11/ÚPaSŘ/Be - kopie
- informace o technických, majetkoprávních a časových skutečnostech, ve vztahu k oceňovaným nemovitostem

b) znalcem - Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ze dne 3. ledna 2008 ve znění Vyhl. MF ČR č. 456/2008 Sb. ze dne 16. prosince 2008, Vyhl. MF ČR č. 460/2009 Sb. ze dne 14. prosince 2009, Vyhl. MF ČR č. 364/2010 Sb. ze dne 6. prosince 2010, Vyhl. MF ČR č. 387/2011 Sb. ze dne 30. listopadu 2011, Vyhl. MF ČR č. 450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012, Vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 a Vyhl. MF ČR č. 345/2015 Sb. ze dne 10. prosince 2015 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) - dále jen Vyhl.

- Zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

- zaměření a prohlídka jednotlivých oceňovaných nemovitostí

- Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy, platná k datu ocenění (č.16-2016, účinná od 1.1.2016) - internetová verze dotčené oblasti včetně informací o pozemku a stavbě

4. Datum

k němuž se ocenění provádí

21. leden 2016

B. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje

Z podkladů předaných znalci vyplývá, že k datu ocenění bylo v Katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, pro katastrální území 714828 Slezská Ostrava, obec 554821 Ostrava, okres CZ0806 Ostrava-město zapsán na listu vlastnictví č. 4822 jako vlastník

- jiný nebytový prostor -
jednotka č. 1197/2

budova Slezská Ostrava, č.p. 1197
podíl na společných částech domu 10444/129212

jednotka č. 1197/3

budova Slezská Ostrava, č.p. 1197
podíl na společných částech domu 30108/129212

B e s t Consultants, s. r. o. (47670291)
se sídlem Tyršova 498/31, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Na listu vlastnictví č. 2609 ve stejném k.ú., obci a okrese je zapsáno, že k datu ocenění je stejný vlastník u

- pozemku-

parc. č. 2286 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 643 m²
se stavbou č.p. 1197
spoluvlastnický podíl na pozemku 29807/64606

- stavby -

č.p. 1197 - budova s číslem popisným, stavba občanského vybavení
stavba stojí na pozemku p.č. 2286
spoluvlastnický podíl na stavbě 29807/64606

2. Skladba ocenění

- a) pozemek - spoluvlastnický podíl
- b) jednotka č. 1197/2 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 1197
- c) jednotka č. 1197/3 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 1197
- d) stanovení ceny obvyklé

3. Bližší údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňované nemovitosti - viz dále, jsou jednotky č. 1197/2 a č. 1197/3 – jiný nebytový prostor v domě č.p. 1197 na p.č. 2286 včetně k těmto jednotkám

přináležejících spoluvlastnických podílů na společných částech této budovy a tohoto pozemku. Jde o původní objekt bydlení, který byl na základě dodatečného povolení stavby se souhlasem s jeho užíváním (rozhodnutí č. 100/R/2011 z 13.4.2011) podstatnou měrou stavebně upraven, přistavěn a nastavěn a je takto kolaudován jako **stavba občanské vybavenosti s ubytovacím zařízením**.

Prohlášením vlastníka podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění vznikly v domě nebytové a bytové jednotky - celkem 17 jednotek, z nichž jsou předmětem tohoto ocenění jednotky dvě – obě jsou nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemní podlaží a nevelká část integrovaně začleněná do oceňované jednotky 1197/3 nacházející se v 1. pp. budovy. Dům je zčásti podsklepen a má celkem 3 nadzemní podlaží, při jeho přestavbě byly provedeny stavební úpravy spočívající v celkové adaptaci stávající části (jde o celkovou rekonstrukci domu - zůstaly prakticky jen části základních nosných zdí), původní nadzemní dvě podlaží byly přestavěny a nově vyřešeny jako třípodlažní zástavba uliční fronty s jednopodlažní nástavbou dvorního traktu objektu. V přízemí byly provedeny vstupní prostory s atriem a garáží se 4 stáními. V 1. n.p. pak jsou prostory navržené a provedené jako herna kulečnicku (dosud neprovozovaná) s vlastním sociálním zařízením, dále klubovna a prostor infrasauny s WC a šatnou, v suterénu pak prostory pro skladování a běžnou domovní údržbu (herna a sauna jsou jednotky tvořící předmět tohoto ocenění). V dalších dvou nadzemních podlažích pak vzniklo dalších celkem 15 ubytovacích jednotek různých velikostí pro přechodné ubytování zaměstnanců a obchodních partnerů.

Výše zmíněné jednotky - nebytové prostory jsou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku, jsou oceněny v první fázi „vyhláškovými“ cenami, které pak dále slouží jako pomocný údaj pro stanovení ceny **obvyklé**. Oceňované nebytové prostory - jednotky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 4822, pozemek s předmětným domem pak na listu vlastnictví č. 2609, vše v k.ú. Slezská Ostrava a nacházejí se na adrese Chittussiho, orient. číslo 4 v Ostravě Slezské Ostravě, přístupné jsou přímo z této ulice, jsou ve výškově členitějším terénu.

C. Posudek

a) pozemek - spoluvlastnický podíl připadající na jednotky 1197/2 a 1197/3

stavební pozemek - cenová mapa § 2 Vyhl

parc. č. 2286 - zastavěná plocha a nádvoří 643 m²

V cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy, platné ke dni ocenění, je daná lokalita oceněna cenou za 1 m² ve výši **900,- Kč**, tato cena se dále již neupravuje

připadající podíl

jednotka č. 1197/2 10444/129212

jednotka č. 1197/3 30108/129212

c e l k e m 40552/129212

Pozn. : na listu vlastnictví je u oceňovaného pozemku, p.č. 2286 u vlastníka Best-Consultants uveden podíl 29807/64606, který je vyšší než součet podílů připadajících na oceňované jednotky č. 2 a č. 3 , předmětem tohoto posudku jsou jen tyto jednotky a jejich odpovídající podíl na pozemku (i společných částech domu)

výpočet ceny pozemku - podílu 40552/129212
643 x 900,- x 40552/129212 = 181 619,67 Kč

zjištěná cena spoluvlastnického podílu 40552/129212
pozemku p.č. 2286 k.ú. Slezská Ostrava
ke dni ocenění

181 619,67 Kč

b) jiný nebytový prostor - jednotka č. 1197/2 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 1197

stavebně technický popis budovy a relevantní jednotky:

oceňovaná jednotka (stejně jako jednotka č. 1197/3 - viz dále) je jiný nebytový prostor v přízemí (1. n.p.) zděného domu, původní bytový dům byl přestavěn stavebními úpravami, přístavbou a nástavbou a změněno jeho užívání na stavbu občanské vybavenosti s ubytovacím zařízením, což bylo povoleno a vysloven souhlas s užíváním (kolaudováno) dne 13.4.2011, s hlavním vstupem z čelní strany domu, se šikmou sedlovou dřevěnou střechou tvořenou dřevěným krovem s podhledem ze sádrokartonu a s plechovou střešní krytinou. Základy betonové pasy s obnovenou funkční izolací proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce tradiční zděná technologie v kombinaci zdiva cihelného a porotherm se zateplením obvodových zdí izolantem z PST desek a čelní fasádou z větší části obloženou keramickým pohledovým obkladem. Stropy jsou vesměs nové - standardní keramický systém POROTHERM s omítnutým podhledem, sloupy v herně jsou z cihel CP, příčky v nových částech (především vestavba půdní části) jsou sádrokartonové, zbývající prostory v oceňovaném nebytovém prostoru příčky zděné, klempířské konstrukce z plastu a oplastovaného plechu úplné, vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé hladké, vnitřní obklady keramické, v oceňovaném nebytovém prostoru v kvalitním provedení a materiálech ve všech sociálních částech, dveře nové dřevěné vlysové atypická zakázka, okna nová plastová TROCAL v některých místnostech 2. a 3. np. s požární odolností EW 30 DP1, podlahy v oceňované jednotce keramická dlažba, v jednotce 1197/3 v herně je provedena hrubá podlaha s povrchem z cementové mazaniny, jinde na komunikacích a v soc. části keramická dlažba, schodiště betonové s keramickou dlažbou. Vytápění a ohřev TUV jednotky je ústředním topením z plynových kotelen v 1. np. (3 ks kotlů Therm Duo 50 FT s přetlakovým odtahem spalin turbo nerezovým potrubím s vyústěním nad střechou domu a s přísáváním vzduchu samostatným potrubím, rozvod studené a teplé vody vše nové v plastu, elektroinstalace v jednotkách světelná a motorová, jističe, bleskosvod

v domě je, instalace zemního plynu v celém domě včetně oceňovaných jednotek je zřízena, vnitřní vybavení na jednotlivých WC a umývárkách v jednotkách umývadla, sprcha a WC, kanalizace ze záchodů, koupelen a kuchyní je svedena do veřejné městské sítě. Dům nemá výtah, z ostatního jde o rozvod domácího tlf, v celém domě ve všech jednotkách je autonomní požární detekce a signalizace, dále jsou v domě hydranty a rozvod vzduchotechniky .

Součástí oceňovaných jednotek (zahrnuté v ceně) je i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 1197 v k.ú. Slezská Ostrava, vyjádřený zlomkem jmenovitě

u jednotky 1197/2	10444/129212
u jednotky 1197/3	30108/129212

Podíl na společných částech domu č.p. 1197 v k.ú. Slezská Ostrava představuje podíl z následujících částí:

základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, venkovní fasáda - omítky, obklady, střecha, klempířské prvky, komíny včetně příslušenství, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody a domovní dveře, schodiště, okna přímo přístupná ze společných částí, rozvody plynu, telekomunikací, kanalizace, vody, topení a elektřiny, zabezpečovací zařízení, protipožární zařízení, hromosvodové tyče a vedení, hydranty včetně rozvodů vody, technologické zařízení plynové kotelny, plynový kotel 3 kusy, výměník umístěný v podschodišťovém prostoru - místnost 04, protipožární hlásiče.

Dále

- 01 - schodiště v 1. pp. (3,07 m²)
- 02 - vstupní vjezd v prostoru atria 1. np. (71,64 m²)
- 03 - schodišťový prostor v 1. np. (13,30 m²)
- 04 - podschodišťový prostor v 1. np. (10,28 m²)
- 05 - schodiště v 1. np. (19,32 m²)
- 07 - místnost personálu ve 2. np. (9,60 m²)
- 08 - chodba a schodiště ve 3. np. (54,97 m²)
- 09 - chodba a schodiště ve 3. np. (19,05 m²)
- 10 - chodba a schodiště ve 3. np. (37,77 m²)
- 11 - komora ve 3. np. (4,52 m²)

Součástí oceňované jednotky je veškerá její vnitřní instalace: potrubní rozvody vody, plynu, odpadů, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a hlavního jističe. K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Dispozičně - oceňovaná nebytová jednotka se skládá z pěti místností o celkové rozloze 104,44 m² a nachází se celá v 1. n.p. budovy.

Jednotka byla vymezena na základě prohlášení původního vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb.

Nebytový prostor (jednotka č. 1197/2) se ocení podle § 21, odst. 1, 3 a 4 s použitím § 30 a přílohy č.1, 8, 10, 20, 21 a 41 Vyhl. SKP 46.21.14.2.1 CZ-CC 123

výměry - podlahová plocha nebytového prostoru PP = **104,44 m²**

- ocenění nákladovým způsobem

Cena stavby CS = CS_N x pp

pp = I_T x I_P

Index trhu s nemovitými věcmi I_T - tab. č. 1 přílohy č. 3 Vyhl.

znak č.	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota T _i
P ₁	situace na dílčím trhu	II	poptávka odpovídá nabídce	0,00
P ₂	vlastnické vztahy	V	jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
P ₃	změny v okolí	I	bez vlivu	0,00
P ₄	vliv právních vztahů na prodejnost	II	bez vlivu	0,00
P ₅	ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0,00
součet				0,00
P ₅	povodňové riziko	IV	zóna se zanedbatelným nebezpečím vzniku záplav	1,00

výpočet indexu I_T

I_T = P₅ x 1,00) = 1,00 x 1,00 = 1,00

Index polohy pozemku I_P - tab. č. 3 přílohy č. 3 Vyhl.

znak č.	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota P _i
P ₁	druh stavby	I	budova pro obchod a administrativu	0,65
P ₂	převažující zástavba v okolí a životní prostředí	I	rezidenční zástavba	0,08
P ₃	poloha pozemku v obci	II	navazující na střed obce	0,05
P ₄	možnost napojení na inženýrské sítě	I	lze napojit na všechny sítě	0,00
P ₅	občanská vybavenost v okolí pozemku	I	v okolí je dostupná občanská vybavenost	0,00
P ₆	dopravní dostupnost	VII	zpevněná komunikace k pozemku, parkování na pozemku	0,10
P ₇	hromadná doprava	III	zastávka do 200 m MHD, dobrá dostupnost centra obce	0,02
P ₈	poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV	výhodná pro pozemek se stavbou	0,10
P ₉	obyvatelstvo	II	bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	nezaměstnanost	II	průměrná	0,00
P ₁₁	vlivy ostatní neuvedené	III	vlivy zvyšující cenu	

/mimořádná kvalita stavby, disposiční řešení, velmi příznivá poloha organicky zasazená do okolní konfigurace terénu/ 0,30

součet znaků P_2 až P_{11} 0,65

Výpočet indexu I_P

$$I_P = P_1 \times (1 + 0,65) = 0,65 \times 1,65 = 1,0725$$

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{0}{100}\right)$$

$$CS = ZCU \times 1,00 \times 1,0725$$

$$CB = PP \times ZCU$$

$$ZCU = ZC \times k_1 \times k_4 \times k_5 \times k_i$$

- základní cena ZC – příloha č. 8, nebytový prostor ostatní účely

(typ „H“ – nebytový prostor v budovách pro obchod a služby)

$$ZC = 2\,669,- \times 3,3 = 8\,807,70 \text{ Kč/m}^2$$

základní cena upravená ZCU

$$ZCU = ZC \times k_1 \times k_4 \times k_5 \times k_i$$

$$k_1 = 0,939$$

koeficient vybavenosti k_4 (posuzováno u oceňovaného nebytového prostoru)

1	základy	standard	0,061
2	svislé konstrukce	standard	0,153
3	stropy	standard	0,081
4	krov, střecha	standard	0,062
5	krytiny střech	standard	0,039
6	klempířské konstrukce	nadstandard - plast	0,006
7	úprava vnitřních povrchů	standard	0,073
8	úprava vnějších povrchů	nadstandard - obklad, zateplení	0,033
9	vnitřní obklady	standard	0,032
10	schody	standard	0,027
11	dveře	nadstandard - vlysové	0,037
12	vrata	neuvažují se - jsou navíc	-
13	okna	nadstandard - plast	0,058
14	povrchy podlah	podstandard z 50 % hrubá podlaha	
		standard - 50 %	0,033
15	vytápění	standard	0,048
16	elektroinstalace	standard	0,059
17	bleskosvod	standard	0,003
18	vnitřní vodovod	standard	0,032
19	vnitřní kanalizace	standard	0,031
20	vnitřní plynovod	standard	0,004
21	ohřev vody	standard	0,020
22	vybavení kuchyní	standard	0,019
23	vnitřní hygienické vybavení	standard	0,042

24 výtahy 0 - nejsou 0,013
 25 ostatní nadstandard - požární a bezpečnostní zajištění, hydranty, vzduchotechnika 0,044
 26 instalační pref. jádra neuvažují se -
 $k_4 = 1 + 0,54 \times (0,006 + 0,033 + 0,037 + 0,058 - 0,033 \times 0,50 + 0,044) + 1,852 \times (0,005 \text{ vrata} - 0,013) = 1 + 0,54 \times 0,1615 + 0,00926 = 1 + 0,54 \times 0,17076 + 1 + 0,0922$
 $k_4 = 1,0922$
 $k_5 = 1,24$
 $k_i = 2,133$

- základní cena upravená ZCU

$$ZCU = 8\,807,70 \times 0,939 \times 1,0922 \times 1,24 \times 2,133 = 23\,891,47 \text{ Kč/m}^2$$

- výpočet ceny o

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{\dots}{100}\right)$$

$$ZCU = 104,44 \times 23\,891,47 = 2\,495\,225,12 \text{ Kč}$$

$$CS_N = ZCU \times 1,00 \times 1,0725 = 2\,495\,225,12 \times 1,00 \times 1,0725 = 2\,676\,128,95 \text{ Kč}$$

opotřebení

v souladu s ustanovením přílohy č. 24 Vyhl. se za stáří stavby, která je po celkové rekonstrukci považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let

$$5+15$$

$$CS_N = 2\,676\,128,95 \times \left(1 - \frac{\dots}{100}\right) = 2\,676\,128,90 \times 0,80 = \underline{2\,140\,903,16 \text{ Kč}}$$

zjištěná cena nebytového prostoru - jednotky č. 1197/2 v domě č.p. 1197 včetně podílu 10444/129212 na společných částech tohoto domu ke dni ocenění

2 140 903,16 Kč

c) jiný nebytový prostor - jednotka č. 1197/3 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 1197

stavebně technický popis:

sousedící jednotka - viz předchozí popis u jednotky 1197/2

Dispozičně – tato oceňovaná nebytová jednotka (herna se sociálním a provozním zázemím) se skládá z celkem sedmnácti místností, z nichž 4 místnosti jsou umístěny v (z přízemní části jednotky přímo schodištěm přístupném) suterénu, zbývající část s celkem 13 místnostmi je pak v 1. n.p., při čemž celková rozloha této oceňované jednotky je 301,08 m².

Jednotka byla vymezena na základě prohlášení původního vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb.

Nebytový prostor (jednotka č. 1197/2) se ocení podle § 21, odst. 1, 3 a 4 s použitím § 21 a přílohy č.1, 8, 10, 11, 20, 21 a 41 Vyhl.

SKP 46.21.14.2.1

CZ-CC 123

výměry - podlahová plocha nebytového prostoru PP = **301,08 m²**

- ocenění nákladovým způsobem

Cena stavby CS = CS_N x pp

pp = I_T x I_P

postup výpočtu je stejný jako u jednotky 1197/2 stanovený v předchozím :

CS = ZCU x 1,00 x 1,0725

- základní cena ZC – příloha č. 8, nebytový prostor ostatní účely

(typ „H“ – nebytový prostor v budovách pro obchod a služby)

ZC = 2 669,- x 3,3 = 8 807,70 Kč/m²

základní cena upravená ZCU

ZCU = ZC x k₁ x k₄ x k₅ x k_i

- základní cena upravená ZCU

ZCU = 8 807,70 x 0,939 x 1,0922 x 1,24 x 2,133 = 23 891,47 Kč/m²

- výpočet ceny

o

CS_N = ZCU x P_{mj} x (1 - ----)
100

ZCU = 301,08 x 23 891,47 = 7 193 243,70 Kč

CS_N = ZCU x 1,00 x 1,0725 = 7 193 243,70 x 1,00 x 1,0725 = 7 714 753,96 Kč

opotřebení

v souladu s ustanovením přílohy č. 24 Vyhl. se za stáří stavby, která je po celkové rekonstrukci považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let

5+15

CS_N = 7 714 753,96 x (1 - -----) = 7 714 753,96 x 0,80 = 6 171 803,17 Kč
100

zjištěná cena nebytového prostoru - jednotky č. 1197/3 v domě č.p. 1197 včetně podílu 10444/129212 na společných částech tohoto domu ke dni ocenění

6 171 803,17 Kč

Cena spoluvlastnických podílů pozemku a cena jednotek č. 1197/2 a č. 1197/3 zjištěná nákladovým způsobem celkem

Pozemek spoluvlastnický podíl 10444/129212, připadající na jedn. č. 1197/2	46 775,40 Kč
Jednotka č. 1197/3 - nebytový prostor	2 140 903,16 Kč
<hr/>	
s o u č e t jednotka 1197/2	<u>2 187 678,56 Kč</u>
Pozemek spoluvlastnický podíl 30108/129212, připadající na jedn. č. 1197/3	134 844,27 Kč
Jednotka č. 1197/3 - nebytový prostor	6 171 803,17 Kč
<hr/>	
s o u č e t jednotka 1197/3	<u>6 306 643,44 Kč</u>
c e l k e m	8 494 322,- Kč
po zaokrouhlení (§50 Vyhl.)	<u>8 494 320,- Kč</u>

Stanovení ceny obvyklé

Tržní hodnotu (obvyklou cenu) nutno definovat jako hodnotu, již je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

*Tržní oceňování je nutno považovat za individuální tvůrčí proces spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu nemovitostí působí, to vše v konkrétních podmínkách příslušného tržního prostředí, v němž je nemovitost obchodovatelná. V tržním oceňování neexistují a ani nemohou existovat přesné návody či vzorce, do kterých lze mechanicky dosazovat a dospět tak k alibistickému výsledku. Používají se zde sice určitá postupová schemata, avšak jejich aplikaci je třeba velmi pečlivě vybírat, zvažovat, přizpůsobovat konkrétním podmínkám a individuálně dotvářet. Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze **odhadnout**.*

Při stanovování ceny obvyklé využívám přístup ze tří zásadních oceňovacích metod – nákladové, výnosové a srovnávací (komparativní), při čemž výsledná cena nemůže být jednoduchým aritmetickým průměrem zjištěných cen jednotlivými metodami, není možné reálné a nejvíce přesné stanovení ceny žádnými vzorci, indexy či konstantami nebo jinými administrativními výpočty. Na určení ceny se bude podílet optimalizace poznatků a údajů ze všech tří přístupů, nejdůležitější

kriterium pak bude u porovnávací metody, a to detailní srovnání oceňovaných nemovitostí s nabízenými a realizovanými případy a závěrečné stanovení ceny při zohlednění **zásadních** kritérií (aktuální stav)

- lokality, velikosti a stáří
- technického stavu
- přístupu, příjezdu, napojení na inženýrské sítě
- možností rozvoje a dalšího využití
- celkové situace na realitním trhu přímo v lokalitě města Ostrava

V předchozím je stanovena zjištěná cena „vyhláškovým“ způsobem, která je takto předepsána u většiny oceňovaných nemovitostí už jako výpočet porovnávacím způsobem, při čemž oceňovací postup mající podstatný vliv na celkovou cenu je stanoven tvůrcem oceňovací vyhlášky z údajů, získaných od příslušných finančních úřadů, extrahovaných ze skutečně dosahovaných cen (při přiznáních daní z převodu nemovitostí), tj. na příklad se započítáním indexů cen trhu, lokality a technického stavu, a to jak u pozemků (odvozené velikosti jednotlivých oceňovacích koeficientů), tak i u staveb na nich se nacházejících. To má za následek, že i zde jsou použity údaje srovnáváním (i když se zpožděním cca 1 až 1,5 roku) a tvoří tedy věrohodný a realističtější podklad pro stanovení výsledné ceny obvyklé.

Kapitalizace výnosů

Jde o stanovení výnosové hodnoty nemovitostí nebo také obchodní hodnoty nemovitostí. Míra užitku z nemovitosti je zde měřena čistým výnosem, který je možno od nemovitosti očekávat při jeho pronajímání. Jedná se o pravděpodobnou cenu, kterou je nájemce v dané době ochoten zaplatit.

Dosažitelné nájemné podle skutečně dosahovaných nájmů je v dané oblasti podle informací z realitních kanceláří v regionu a z internetových stránek obtížněji dostupné (pronájem takového druhu nemovitosti v dané oblasti na internetových stránkách není vystihující), tato metoda pro stanovení ceny by tak nemohla dát **odpovídající a použitelné** údaje, proto se do výsledného stanovení obvyklé ceny **nepoužije**.

Přístup na bázi srovnávací:

S ohledem na skutečnost, že jde o nebytové jednotky ve velmi kvalitní budově, kolaudované jako stavba občanské vybavenosti s ubytovacím zařízením následně po její komplexní rekonstrukci a přestavbě s přístavbou a nástavbou a to jak svým určením, skladbou, disposičním uspořádáním, velikostí a vlastní kvalitou provedení stavby, ve které jsou umístěny, s pravidelnou zaměstnavatelsky prováděnou denní údržbou a úklidem, s relevantním zabezpečením, bude ocenění porovnávací metodou k těmto parametrům při hledání optimální srovnatelné jednotkové ceny přihlížet a to velmi podstatně.

Výhody:

- **kvalitní prostory v celkově prostorově uzavřeném domě ve velmi klidné poloze**

- vnitřní dispozice a vybavenost prostoru obou jednotek
- mimořádně lukrativní poloha, kterou je jednak Slezská Ostrava samotná, tak i vlastní dislokace v této čtvrti a jeho organické začlenění do terénu s příznivými přírodními krajinnými prvky
- velmi příznivá dostupnost jak individuální dopravou s parkovacími možnostmi, tak i veřejnou dopravou - autobusy, trolejbusy
- převážná většina jednotek v dotčené budově je již ve vlastnictví různých subjektů (svědčí to o kvalitě a zájmu o nemovitost)
- u jednotky č. 1197/3 - (původně zamýšlená herna) jde prakticky o zcela volný vnitřní prostor, který je možné pro případné zájemce velmi variabilně dotvářet, navíc s vybudovaným vysoce kvalitním zázemím (sociální a hygienické - záchody, umývárny, sauna, místnost kuchyňky, šatny i provozní - komunikace, sklady, dílnička)
- vysoká úroveň zabezpečení - automatická požární detekce a signalizace, odvod spalin

Nevýhody:

- jde o nebytové prostory v domě, kde jsou i vlastníci ubytovacích jednotek (přístupy k nim jsou však oddělené, stejně jako vlastní dislokace rušivé vzájemné vlivy značně omezuje až vylučuje)

Z aktuální nabídky volných obdobných nemovitostí – staveb občanské vybavenosti s bydlením o srovnatelném rozsahu (jen v samotné Slezské Ostravě a okolí do 3 km je nabízeno 75 obdobných objektů na internetových realitních stránkách) - zde uvádím **pouze domy o srovnatelnější rozloze a kvalitě prakticky v sousedství**. Jde o dosažitelné běžné a na realitním trhu zavedené a hojně využívané internetové adresy (Seznam - reality, idnes - reality, severomoravské reality) a publikací realitních regionálních periodik jsou pak dále uváděny zejména tyto nemovitosti:



Prodej obchodního prostoru 75 m²

Zámostní, Ostrava - Slezská Ostrava 1 590 000 Kč (21 200 Kč za m²)



Prodej obchodního prostoru 150 m²

Těšínská, Ostrava - Radvanice 4 100 000 Kč (27 333,33 Kč za m²)



Prodej obchodního prostoru 440 m²

Pikartská, Ostrava - Radvanice 9 500 000 Kč (21 590,91 Kč za m²)



Prodej obchodního prostoru 70 m²

Bráfova, Ostrava - Moravská Ostrava 1 500 000 Kč (21 428,57 Kč za m²)



Prodej obchodního prostoru 400 m²

Ostrava - Mariánské Hory, Ostrava-město 11 000 000 Kč (27 500 Kč/m²)

V internetovém přehledu a v inzertních publikacích volných nemovitostí k prodeji jsou nabízené nemovitosti uváděny v cenových relacích, které při prodeji někdy dosaženy nejsou (tak bývá i přímo uváděno, že jde o cenu k jednání), vyskytuje se i nabídka o víc než dvojnásobek průměrně nabízené ceny (lokalita Biskupská, Ostrava - Moravská Ostrava za 42 410,71 Kč/m²), proto vycházím ze srovnání cen dosažených v poslední době, získaných na realitním trhu, kdy obecně v průběhu celého loňského roku docházelo k jejich mírnému trvalému cenovému vzestupu souvisejícímu s příznivým vývojem celé české ekonomiky, který tak pokračuje i v roce letošním.

Detailním průzkumem velikosti, lokality a zejména technického stavebního stavu vychází pak s oceňovaným prostorem srovnatelná nabízená jednotková cena ve výši **21 až 23 tis. Kč/m²**.

Integrace dílčích přístupů

V daném období na trhu s nemovitostmi jsem využil všech dostupných přístupů a dílčích oceňovacích pohledů na předmětnou nemovitost, a to nestranně a objektivně. Do výsledné ceny zahrnuji i cenu relevantního spolupodílu na pozemku s oceňovanými jednotkami. Porovnáním s jednotlivými faktory (u nabízených ubytoven jde v jednom případě i o pravděpodobně spekulativní cenu) a skutečností, že jde o jednotku a nikoli celý objekt, stanovím jednotkovou cenu ve výši **22 000,- Kč/m²**.

Výsledky jednotlivých oceňovacích případů pak dále objektivizují:

přístup na bázi srovnávací (odpovídající srovnatelná cena)	
- hodnota činí 405,52 x 22 000 =	8 921 440,- Kč
přístup na bázi nákladové (cena „vyhlášková“)	
- hodnota činí	8 494 320,- Kč

Integrace ceny

dle výsledků výše uvedených přístupů lze jednoznačně určit, že cena stanovená „vyhláškovým“ kombinovaným i srovnatelným způsobem se liší velmi mírně, u srovnávacího způsobu je vyšší o cca 5 %, což však odráží stav trhu v daném místě a čase, podstatnou skutečností pro stanovení výsledné ceny však představuje cena získaná **porovnáním** skutečně dosahovaných cen k datu ocenění s mírnou **korekcí** s přihlédnutím k ceně získané nákladovým způsobem.

Závěr

S ohledem na výše uvedené, k jednotlivým úkolům znalce, požadovaným objednatelem posudku sděluji :

- cena obvyklá (tržní) nemovitostí v daném místě a čase jednotek - jiného nebytového prostoru č. 1197/2 a č. 1197/3 v domě č.p. 1197 na pozemku p.č. 2286 včetně spoluvlastnických podílů na tomto domě a tomto pozemku, zapsaných na LV č.2809 a 4822 v k.ú. Slezská Ostrava

8 800 000,- Kč

(slovy: Osmmilionůosmsettisíc korun českých)

Výrok

Tento znalecký posudek byl vypracován na základě požadavku vlastníka těchto nemovitostí za účelem **potřeby dražby podle zákona č. 26/2000 Sb.** Vypracován je cenou v čase a místě **obvyklém** s předpokládanou platností 12 měsíců v případě, že se podmínky na nemovitostním trhu výrazným způsobem nezmění. Znalec si je vědom následků **vědomě** úmyslně nepravdivého posudku podle ustanovení § 127a) zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29. března 1988, č.j. Spr. 2125/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí .

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 03/16 znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojeného likvidačního dokladu č. 1603.

V Ostravě 21. ledna 2016.

Přílohy (vše v kopiích):

- informace o nemovitostech ze serveru ČÚZK - 4 listy
- dislokace oceňovaných nemovitostí situace 1:500 - 1 list
- cenová mapa příslušné lokality (mapový server města Ostravy) - 1 list