

## ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ

---

č. 2339-22/15

**Předmět ocenění:** Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 3087/75 včetně příslušenství a pozemku p.č. 3087/75

**Místo:** obec: Karviná  
kat.území: Karviná-město, kód: 663824  
kraj: Moravskoslezský,

**Vlastník:** TASSIX Trade, s.r.o., Rudé armády 1820/31, 733 01 Karviná

**Objednatel posudku:** Ing. Petr Zbořil, Dukelská 1501/2, 792 01 Bruntál, insolvenční správce úpadce TASSIX Trade, s.r.o., Rudé armády 1820/31, 733 01 Karviná, IČ: 25825381

**Účel ocenění:** Zjištění ceny pro potřebu insolvenčního řízení

**Datum ocenění:** 12.3.2015

**Použité podklady:**

- výpis Katastru nemovitostí LV 7371
- snímek katastrální mapy
- informace podané objednatelem
- informace podané uživatelem
- vlastní místní šetření dne 9.3.2015 za přítomnosti uživatele

**Použité právní normy:** Vyhláška Ministerstva financí č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), **podle stavu ke dni 9.3.2015.**

**Počet stran a výtisků:** Posudek obsahuje 10 stran textu a 3 strany příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních

**Zpracovatel posudku:** Ladislav Byrtus  
Lichnov 157  
793 15  
Tel.: 723130834  
Email: lada.b@seznam.cz

## I. NÁLEZ

Posuzované nemovitosti se pro účely ocenění skládají z těchto dílčích částí:

- 1) Pozemek p.č. 3087/75
- 2) Budova

### Celkový popis nemovitostí:

**Statutární město Karviná** spadá do okresu Karviná a náleží pod Moravskoslezský kraj. Karviná je také obcí s rozšířenou působností. Historicky patří do české části těšínského Slezska. Protéká zde řeka Olše. Obec je vzdálená přibližně 3 km od polských hranic. Město má bohatou historii předurčenou jeho strategicky výhodnou polohou na obchodní cestě z Uher do Pobaltí, která z něho učinila obchodní, hospodářské a kulturní centrum oblasti. Dokladem této historie je především empírový zámek Fryštát, jediný ze tří zámeckých objektů, který se na území města dochoval až do dnešní doby. Velký rozmach města nastal především po nálezů černého uhlí ve 2. pol. 18. století.

Dlouhá desetiletí patřila Karviná s okolím mezi oblasti s vysokým soustředěním těžby uhlí a navazujícího průmyslu, v posledních letech byl posílen význam obchodní a turistický. Karvinské Lázně Darkov jsou ve světě proslulé léčbou pohybového ústrojí a vznikem Obchodně podnikatelské fakulty Slezské univerzity se Karviná stala vysokoškolským městem. Nová doba přinesla nový rozvoj stavební, podnikatelský a Karviná se stává městem s dynamickým rozvojem, kde stojí za to spokojeně žít.

Oceňovaná nemovitost se nachází na pozemku p.č. 3087/75 v centrální části areálu společnosti R capital, a.s. na ul. Rudé armády s přístupem z této komunikace. Půdorys objektu je pravidelný, budova je přízemní. Objekt je v současné době využíván fa Simabelle s.r.o., kde probíhá výroba sýrů.

Město Karviná má charakter obce s počtem 57842 obyvatel dle malého lexikonu obcí ČR a bylo k 31.12.2002 sídlem okresního úřadu.

### 1) Pozemek

		k.ú. Karviná-město			Kultura
Pozemek p.č.	3087/75	o výměře	1030	m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha

### 2) Budova

Budova je částečně podsklepená. Objekt je víceprostorový. Základy jsou betonové s izolací proti vodě, obvodová konstrukce je zděná na sílu v průměru 40 cm. Fasáda je stříkaná místy nedokončená. Stropy jsou rovné. Podlaha dlážděná, litý beton nebo textilie. Vnitřní omítky hladké, v prostoru hlavního vstupu je laminový obklad. Okna jsou plastová, vrata roletová a dveře dřevěné. Zastřešení je provedeno dřevěným krovem sedlového tvaru u přístavby je krov pultový. Krytina střechy je KOB hliník. Klempířské konstrukce jsou pozinkované. Vytápění je zajištěno ÚT na pevná paliva a elektrokotel. Teplá voda je zajišťována bojlerem kombi nebo na NN. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a NN. Objekt byl dán do užívání v roce 1950, v roce 2007 zde proběhla rozsáhlá rekonstrukce.

Celá stavba je pronajata, kdy podlahová plocha v objektu je:

IPP – 138,65 m<sup>2</sup>

BNP – 911,20 m<sup>2</sup>

Nájemné činí 18.150,-Kč/měs.. tj. 217.800,-Kč/rok

Jiné skutečnosti mající vliv na ocenění nebyly zjištěny.





#### Objemové parametry stavby

zastavěná plocha I PP  $9,00 \cdot 8,80 + 11,40 \cdot 6,20$  = 149,88 m<sup>2</sup>

zastavěná plocha I NP  $60,22 \cdot 15,94 + 2,52 \cdot 2,06$  = 965,10 m<sup>2</sup>

**výpočet obestavěného prostoru**

Celkový (149,88\*3,11+965,10\*3,10+5,19\*2,70+965,10\*2,60/2)

=4726,58 m<sup>3</sup>**obestavěný prostor**= **4726,58 m<sup>3</sup>**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
IPP	149,88	3,11	466,13
INP	965,10	3,10	2991,81
Zastřešení	965,10	2,60	2509,26
Součet	2080,08		5967,20

průměrná výška podlaží váženým způsobem 5967,20/2080,08 = 2,87 m

průměrná zastavěná plocha podlaží 2080,08/3 = 693,36 m<sup>2</sup>

S přihlédnutím k účelu užití se stavba pro potřeby ocenění považuje za budovu typu „L“ SKP 46.21.13.1..1 se základní cenou 2.786,-Kč/m<sup>3</sup>, přičemž této ceně odpovídá následující standard konstrukcí a vybavení dle přílohy č. 8 k cit.vyhl.:

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis standardu
1	Základy	Běžné betonové, železobetonové popř.z prokládaného betonu s izolací proti zemní vlhkosti
2	Svislé nosné konstrukce	Zděné z plných cihel min. tl. min. 45 cm
3	Stropy	Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým
4	Krov, střecha	Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený
5	Krytiny střech	Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, pozinkovaný nebo hliníkový plech
6	Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné dvouvrstvé omítky
8	Úprava vnějších povrchů	Jednovrstvé vápenné omítky
9	Vnitřní obklady keramické	Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní
10	Schody	Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z cementového potěru, teracovým, keramickým, PVC
11	Dveře	Hladké plné nebo prosklené
12	Vrata	Kovová, dřevěná
13	Okna	Zdvojená, dvojitá špaletová
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny
15	Vytápění	Jakékoliv ústřední
16	Elektroinstalace	Světelná a třífázová
17	Bleskosvod	Ano
18	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody
19	Vnitřní kanalizace	Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se
21	Ohřev vody	Centrální ohřev teplé vody
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se

23	Vnitřní hygienická vybavení	Umývadla, WC splachovací s pisoáry				1,00
24	Výtahy	Běžné osobní a nákladní výtahy				
25	Ostatní	rozvod domácí telefon a veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, okenice, mříže				

Tomuto standardu posuzovaná stavba odpovídá s výjimkou následujících položek včetně jejich cenových podílů.

číslo	konstrukce	navíc	nadstandard	podstandard	chybí
1	Základy			0,083	
8	Úpravy vnějších povrchů			0,032	
13	Okna		0,052		
24	Výtahy				0,010
25	Ostatní			0,052	
	<b>součet</b>	<b>0,000</b>	<b>0,052</b>	<b>0,167</b>	<b>0,010</b>

### Opotřebení budovy:

Rok odhadu				2015
Rok kolaudace (začátku užívání)				1950
Stáří (rozdíl letopočtů)		S	roků	65
Doba dalšího trvání (Kubickou metodou)		T	roků	95
Předpokládaná životnost		Z	roků	160
Procento ročního opotřebení (=100%/Z)		Pr	%/r	0,6250
Opotřebení (= S*Pr)		O	%	<b>40,63</b>

## II. OCENĚNÍ

### 1) Pozemek 3087/75

Základní cena stavebního pozemku ve vyjmenovaném okrese Karviná je - 540,00 Kč/m<sup>2</sup>

dle § 4

$$ZCU = ZC \times I$$

$$\text{Kde } I = I_T \times I_O \times I_P$$

$$\text{index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

Číslo	Znak Název znaku	Kvalitativní pásma		
		Číslo	Popis pásma	Hodnota T <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka nižší jak nabídka	-0,02
2	Vlastnictví vztahy	V.	Pozemek jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Pronájem	-0,02
5	Ostatní neuvedené	I.	Energetická úspornost	-0,10

6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
---	------------------	-----	-------------------------------------------------	------

$$I_T = 1,000 \times 0,860$$

$$I_T = 0,860$$

$$\text{Index omezujících vlivů pozemků: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost pozemku do 15%, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Nestižené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_O = 1,000$$

$$\text{Index polohy pozemků: } I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Druh a účel užití stavby	I.	Výroba	0,40
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III.	Výrobní objekty	0,00
3	Možnost napojení na IS	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
4	Dopravní dostupnost	III.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,05
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,05
6	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná poloha	0,02
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = 0,400 \times 0,970$$

$$I_P = 0,388$$

$$I = 0,860 \times 1,000 \times 0,388$$

$$I = 0,334$$

$$ZCU = 540,00 \times 0,334$$

$$ZCU = 180,36 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny pozemku:

$$p.č. 3087/75 \quad 1030 \text{ m}^2 \times 180,36 \text{ Kč/m}^2 = \underline{185.770,80 \text{ Kč}}$$

## 2) Budova - § 31

$$\text{Základní cena budovy typu „L“} = 2.786,00 \text{ Kč/m}^3$$

Základní cena budovy uvedená v příloze č.8 se násobí koeficienty  $K_1, K_2, K_3, K_4, K_5,$   $K_i$  podle vzorce

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i$$

kde

ZCU.....základní cena upravená

ZC	.....základní cena podle přílohy č.8	= 2.786,00 Kč/m <sup>3</sup>
K <sub>1</sub>	.....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10	= 0,939
K <sub>2</sub>	.....koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu se vypočte podle vzorce $0,92 + 6,60/693,36$	= 0,930
K <sub>3</sub>	.....koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu podle vzorce $2,10/2,87+0,30$	= 1,032
K <sub>4</sub>	.....koeficient vybavení stavby - $1 + (0,54 * n)$ $= 1 + [0,54 * (1,852 * \text{SUM Cpn} + \text{SUM CpnS} - \text{SUM Cpps} - 1,852 * \text{SUM Cpch})]$ $(0,000 + 0,052 - 0,167 - 0,019)$	= 1 + [0,54* = 0,928 plně odpovídá stavu a vybavení
K <sub>5</sub>	..... koeficient polohový podle přílohy č.20	= 1,050
K <sub>6</sub>	.....koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41	= 2,086

Základní cena upravená:

$$2.786,00 * 0,939 * 0,930 * 1,032 * 0,928 * 1,050 * 2,086 = 5.103,42 \text{ Kč/m}^3$$

Výpočet ceny budovy:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

$$CS_N = 5.103,42 \times 4726,58 \times (1 - 40,63/100)$$

$$CS_N = 14.231.816,51 \text{ Kč}$$

$$CS = CS_N \times pp$$

$$CS = 14.231.816,51 \times I_T \times I_p$$

$$CS = 14.231.816,51 \times 0,860 \times 0,388$$

$$CS = \underline{4.748.872,53 \text{ Kč}}$$

## REKAPITULACE cen nákladovým způsobem

2) Budova	4748872,53
Celkem	4748872,53

## III OCENĚNÍ – kombinace nákladového a výnosového způsobu

Dle nájemní smlouvy bylo zjištěno, že zde uživatel platí 18.150,00 Kč/ měsíc

To je při 1049,85 m<sup>2</sup> pronajatých prostor 17,29 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tento údaj bude akceptován při ocenění.

Číslo	Plocha v m <sup>2</sup>	Cena
704		5.000.000,00
540		6.000.000,00
273		1.390.000,00
837		4.900.000,00
581		4.410.000,00

Roční nájemné: 18.150,00 Kč/měsíc \* 12 = **217.800,00 Kč/rok**

Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem:

$$CV = N/p * 100$$

$$\text{Přičemž: } N = 217.800,00 * 0,60 - (185.770,80 * 0,05) = 121.391,46 \text{ Kč}$$

$$CV = 121.391,46/7,5 * 100$$

$$CV = \underline{1.618.552,80 \text{ Kč}}$$



Kombinace nákladového a výnosového způsobu:

Skupina „C“ – stabilizovaná oblast

ZCU = CV + 0,20 R

ZCU = 1.618.552,80 + 0,20 \* ( 1.618.552,80 – 4.748.872,53)

ZCU = 2.244.616,75 Kč

#### IV. REKAPITULACE

1) Pozemek	185770,80
2) Budova	2244616,75
Celkem	2430387,55

zokrouhleno dle § 50 cit.vyhl. 2.430.390,00 Kč

Cena nemovitosti ke dni odhadu činí celkem **2.430.390,00 Kč**

**Slovy: dvamilionyčtyřistatřicettisícťřistadevadesát korun českých**

#### V. OCENĚNÍ – obvyklá cena v místě a čase

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 zákona č.151/1997 Sb., kde je konstatováno: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 199/2014 Sb. je prováděcí vyhláškou k některým ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tato vyhláška dostala již tržní charakter tím, že do výpočtu ceny nemovitostí jsou zapojeny porovnávací způsoby ocenění. Vyhláškou daná základní cena je přiřazena k jednotlivým druhům staveb s ohledem na lokalitu, která je specifikována počtem obyvatel v jednotlivých obcích v rámci celého okresu. Vzhledem k tomu, že obchodování v této lokalitě je v současné době nestabilní a po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb bude realizace prodeje oceněných nemovitostí následující.

Zjistěné obdobné případy musely být zjišťovány v rámci města Karviná a okolí, kde je dostatečná nabídka:

Typ nemovitosti	Obec	Plocha v m <sup>2</sup>	Cena
Objekt výroby	Karviná	704	5.000.000,00
Objekt výroby	Karviná	540	6.000.000,00
Objekt výroby	Petřvald	223	1.350.000,00
Objekt výroby	Petrovice	837	4.900.000,00
Objekt výroby	Český Těšín	600	4.800.000,00
Průměrná výměra a cena		581	4.410.000,00

Za 1 m<sup>2</sup> plochy výrobního objektu tedy činí cena 7.590,36 Kč

Při výměře 1030 m<sup>2</sup> oceňovaného objektu tedy činí cena 7.818.070,- Kč.  
Vzhledem k pronájmu bude cena vyjádřena koeficientem 0,90.

Cena upravená tedy činí (zaokrouhleno) 7.036.263,-Kč

## **VI. REKAPITULACE - závěrečná**

**Věcná hodnota majetku:** 2.430.390,00 Kč

dvamilionůčtyřistatřicettisícitřistadevadesát korun českých

**Obvyklá cena majetku (upravená):** 7.000.000,00 Kč

sedmmilionů korun českých

## **VII. Z Á V Ě R**

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí – znalecký posudek o ceně předmětu v insolvenčním řízení.

Tržní hodnota nemovitostí je stanovena k uvedenému datu ve výši

**7.000.000,00 Kč**

**slovy: sedmmilionů korun českých**

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10. 1999 č.j. Spr 2916/99, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2334-22/15  
znaleckého deníku

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle  
připojené likvidace na základě dokladů čís. 20/15

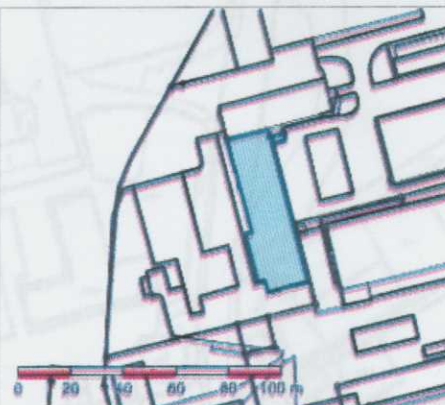
Podpis znalce .....



V Lichnově dne 12.3.2015

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3087/75</a>
Obec:	<a href="#">Karviná [598917]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Karviná-město [663824]</a>
Číslo DV:	<a href="#">7371</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1030
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Vapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Stavba bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">3087/75</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TASSIX Trade, s.r.o., Rudé armády 1820/31, Hranice, 73301 Karviná	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost není chráněna žádnými způsoby ochrany.

## Stavba BPEJ

Stavba nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Stavba	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	
Stavba není přikázána k prodeji nemovitosti	

## Jiné zápisy

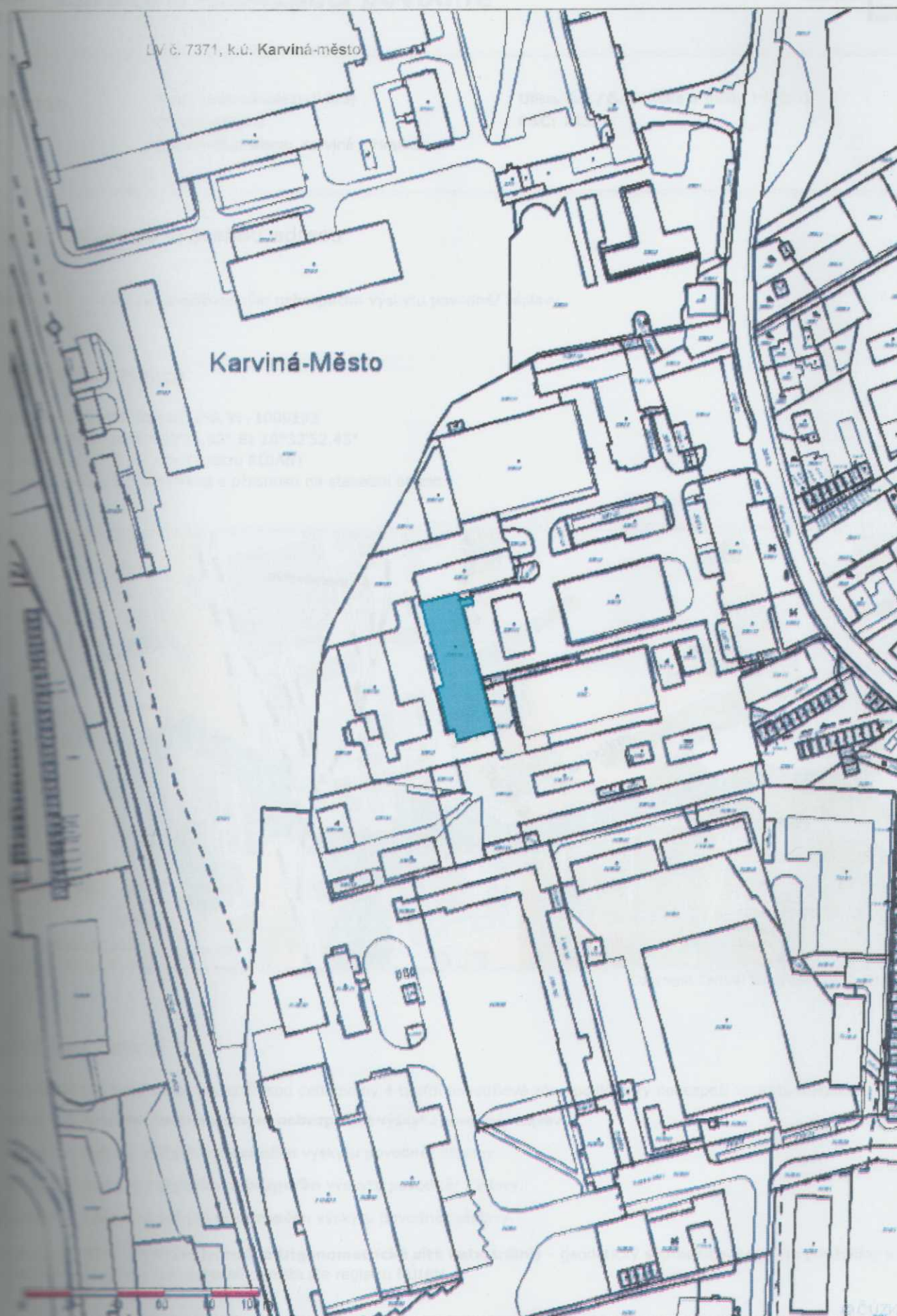
Nemovitost není chráněna žádnými jinými zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

Informace jsou máj informativní charakter. Platnost k 03.03.2015 09:26:03.

Pro více informací kontaktujte [Územní úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, [cuzk@cuzk.cz](mailto:cuzk@cuzk.cz)  
 Pokud nemáte přístup k internetu, můžete se obrátit na [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#) a pracovištěm zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](mailto:jejich-e-mail-adresu).

Verze aplikace: 5.1.0 build 3



INTERMAP



# Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

**Kraj:** Moravskoslezský kraj  
**Okres:** Karviná  
**Obec - část obce:** Karviná - Hranice

**Ulice, č.p./č.o.:** Rudé armády 1820/31  
**PSČ:** 73301

## Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

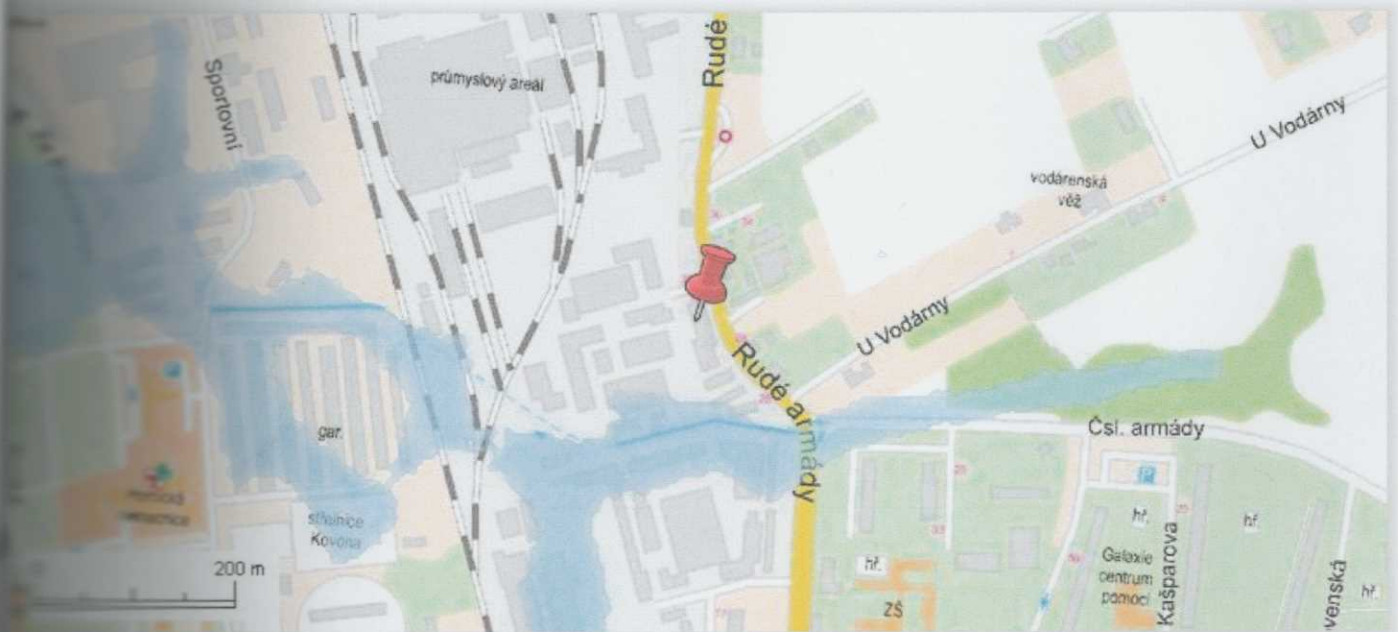
## Geografická informace

Souřadnice S-JTSK: X: -451256 Y: -1099193

Souřadnice GPS: N: 49°52'16,82" E: 18°32'52,45"

Kód adresy: 25972669 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

## Legenda pojmu

Pro detailní vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR  
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

**INTERMAP**