

Ing Miroslav Kubík
Velkostranní 5
712 00 Ostrava 2

Znalecký posudek

číslo 2296 – 29/16

o ceně **obvyklé** nemovitostí

jednotky 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 účely veřejné dobrovolné dražby
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	30. srpna 2016
Posudek vypracován	8 září 2016

Tento posudek obsahuje 15 (patnáct) stran textu včetně titulní a 5 (pět) listů příloh, objednateli posudku se předává ve 2 (dvou) vyhotoveních.

V Ostravě dne 8. září 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 – jednotky č. 1197/3 – jiného nebytového prostoru 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 jednotky vč. spoluvlastnických podílů na souvisejících nemovitostech tvořících její 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 19. ledna 2016 a dne 29. srpna 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
- Informace o oceňovaných nemovitostech - internetová verze ze serveru nahlizenidokn.czuk.cz
- údaje z trhu s nemovitostmi ve srovnatelném segmentu z realitních stránek iDNES, seznam.cz a z publikací realitních kanceláří v regionu
- 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

8. září 2016

B. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje

Z podkladů předaných a dostupných znalci vyplývá, že k datu ocenění byl v Katastru nemovitostí vedeném 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. 1197/3

budova Slezská Ostrava, č.p. 1197

podíl na společných částech domu 30108/129212

B e s t **Consultants**, s. r. o. „v likvidaci“

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

stavba na pozemku č.p. 1197

spoluvlastnický podíl na pozemku 7527/32303

- stavby -

č.p. 1197 - budova s číslem popisným, stavba občanského vybavení

stavba stojí na pozemku p.č. 2286

spoluvlastnický podíl na stavbě 7527/32303

2. Skladba ocenění

a) pozemek - spoluvlastnický podíl

b) jednotka č. 1197/3 vč. podílu na společných částech budovy č.p. 1197

c) stanovení ceny obvyklé

3. Bližší údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaná nemovitost - viz dále, je jednotka č. 1197/3 – jiný nebytový prostor v domě č.p. 1197 na p.č. 2286 včetně k této jednotce příslušejícího spoluvlastnického podílu 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 16 jednotek, z nichž je předmětem tohoto ocenění jednotka č. 197/3 – nebytový prostor nacházející se v 1. nadzemním 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 je jednotka 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 zmíněná jednotka - nebytový prostor je předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku, oceněna je v první fázi „vyhláškovými“ cenami, které pak dále slouží jako pracovní relevantní údaj pro stanovení ceny **obvyklé**. Oceňovaný nebytový prostor - jednotka je zapsána 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, přístupná je přímo z této ulice, nemovitosti je ve výškově členitějším terénu.

C. Posudek

a) pozemek - spoluvlastnický podíl připadající na jednotku 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. 1197/3 30108/129212

výpočet ceny pozemku - podílu 30108/129212
643 x 900,- x 30108/129212 = 134 844,27 Kč

zjištěná cena spoluvlastnického podílu 30108/129212 pozemku p.č. 2286 k.ú. Slezská Ostrava
ke dni ocenění **134 844,27 Kč**

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

stavebně technický popis budovy a relevantní jednotky:

oceňovaná jednotka je jiný nebytový prostor v přízemí (1. n.p.) a části suterénu (1.p.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 sádkartonu a s plechovou střešní krytinou. Základy betonové pasy s obnovenou funkční izolací proti zemní vlhkosti, svislé 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 sádkartonové, 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 1197/3 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 oceňované jednotky 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 oceňované jednotky (zahrnuté v ceně) je i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 1197 v k.ú. Slezská Ostrava, vyjádřený zlomkem jmenovitě

u jednotky 1197/3

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.

Disposičně - oceňovaná nebytová jednotka (herna se sociálním a provozním zázemím) se skládá z celkem sedmnácti místností, z nichž 4 místnosti jsou umístěny v suterénu (z přízemní části jednotky přímo schodištěm přístupným), 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

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

$$I_T = P_5 \times 1,00 = 1,00 \times 1,00 = 1,00$$

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, dispoziční 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

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

o

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

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

$$CB = PP \times ZCU$$

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

- 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

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

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

- výpočet ceny

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

$$ZCU = 301,08 \times 23\,891,47 = 7\,193\,243,70 \text{ Kč}$$

$$CS_N = ZCU \times 1,00 \times 1,0725 = 7\,193\,243,70 \times 1,00 \times 1,0725 = 7\,714\,753,96 \text{ Kč}$$

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

$$CS_N = 7\,714\,753,96 \times \left(1 - \frac{5+15}{100}\right) = 7\,714\,753,96 \times 0,80 = \underline{6\,171\,803,17 \text{ Kč}}$$

zjištěná cena nebytového prostoru - jednotky č. 1197/3 v domě č.p. 1197 včetně podílu 30108/129212 na společných částech tohoto domu ke dni ocenění

6 171 803,17 Kč

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

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>6 306 647,44 Kč</u>
po zaokrouhlení (§50 Vyhl.)	<u>6 306 650,- 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 jednajícími kupujícími a prodávajícími 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 kritérium 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 (Ministerstvo financí) z údajů, získaných od příslušných (podřízených) finančních úřadů, extrahovaných ze skutečně dosahovaných cen (při příznacích daní z převodu nemovitostí), tj. na příklad se započítáním indexů cen trhu, lokality a technického stavu, a to jak u pozemků (odvozené hodnoty jednotlivých oceňovacích koeficientů), tak i u staveb na nich se nacházejících. To má za následek, že i zde jsou použity údaje srovnávaním (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 nájmu 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 nebytovou jednotku ve velmi kvalitní budově, kolaudované před pěti lety 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 údržbou a denním úklidem, s relevantním zabezpečením, bude ocenění porovnávací metodou k těmto parametrům při hledání optimální srovnatelné jednotkové ceny přihlížet a to velmi podstatně.

Výhody:

- lukrativní poloha v samotném obvodu Slezská Ostrava
- kvalitní prostory v celkově prostorově uzavřeném domě ve velmi klidné poloze
- vnitřní dispoice, vybavenost a variabilita prostoru jednotky
- 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 1 km je nabízeno 45 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:



Pikartská, Ostrava - Radvanice 9 500 000 Kč (21 590,91 Kč za m²) *Prodej obchodního prostoru 440 m²*



Ostrava - Slezská Ostrava, 12 900 000 Kč (19 111,11 Kč za m²) *Prodej kanceláře 675 m²*



Lučinská, Ostrava - Slezská Ostrava 13 000 000 Kč (20 280,81 Kč za m²) *Prodej komerční nemovitosti 641 m²*



Michálkovická, Ostrava - Slezská Ostrava 3 300 000 Kč (22 000 Kč za m²) *Prodej komerční nemovitosti 150 m²*



Prodej obchodního prostoru 388 m²

Těšínská, Ostrava - Bartovice 5 820 000 Kč (15 000 Kč za m²)

V internetovém přehledu a v inzertních publikacích volných nemovitostí k prodeji jsou nabízené nemovitosti uváděny v cenových relacích, které při prodeji většinou dosaženy nejsou (tak bývá i přímo uváděno, že jde o cenu k jednání), vyskytuje se i nabídka o víc než dvojnásobek průměrně nabízené ceny (lokality *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 posledního období v letošním roce docházelo k jejich stagnaci až mírnému cenovému poklesu souvisejícímu s příznivým vývojem celé české ekonomiky, který ve svém důsledku přináší značné oživení na realitním trhu.

Detailním průzkumem velikosti, lokality a zejména technického stavebního stavu vychází pak s oceňovaným prostorem srovnatelná nabízená jednotková cena ve výši 12 až 15 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 13 500,- Kč/m².

Výsledky jednotlivých oceňovacích případů pak dále objektivizují:

přístup na bázi srovnávací (odpovídající srovnatelná cena)	
- hodnota činí 301,08 x 13 500 =	4 064 580,- Kč
přístup na bázi nákladové (cena „vyhlášková“)	
- hodnota činí	6 306 650,- Kč

Integrace ceny

dle výsledků výše uvedených přístupů lze jednoznačně určit, že cena stanovená „vyhláškovým“ kombinovaným i srovnatelným způsobem se mírně liší, u

srovnávacího způsobu je nižší, 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 jednotky - jiného nebytového prostoru 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

4 000 000,- Kč

(slovy: Čtyřimilióny korun českých)

Výrok

Tento znalecký posudek byl vypracován na základě požadavku vlastníka těchto nemovitostí za účelem **potřeby veřejné dobrovolné dražby**. Vypracován je cenou v čase a místě **obvyklém** s předpokládanou platností 6 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 29/16 znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojeného likvidačního dokladu č. 1629.

V Ostravě 8. září 2016.

Přílohy (vše v kopiích):

- informace o jednotce, pozemku a budově ze serveru „nahlizenidokn.cuzk.cz“
- cenová mapa příslušné lokality (mapový server města Ostravy) - 1 list
- fotodokumentace