

Znalecký posudek č. 1449/14/22

Ve věci ocenění věcí nemovitých – v k.ú. Český Těšín

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	GAVLAS, spol. s r.o.
Adresa zadavatele:	Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1
Účel zpracování:	Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Obor / odvětví	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	08. 02. 2022
Datum vyhotovení:	08. 02. 2022
Počet příloh:	4
Počet stránek posudku:	28 (včetně 6 stran příloh)
Počet výtisků:	4 (tři předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

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	8
3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená	8
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	9
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)	10
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)	11
3.6.3. Metoda srovnávací	13
4. POSUDEK	14
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	14
4.1. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	14
4.2. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	16
5. ODŮVODNĚNÍ	19
6. ZÁVĚR	19
Znalecká doložka	21
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1449/14/22	22

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, a to **pozemku parc.č. 3242/15, jehož součástí je stavba bez čp/če, a dále pozemků parc.č. 23242/1 a 3242/19**, v katastrálním území Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - částečný výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 639 ze dne 06. 01. 2021
 - vyjádření k existenci sítí a zařízení poskytnuté společností Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., GasNet, s.r.o. a ČEZ Distribuce, a.s.
 - souhlasy se změnou v užívání stavby
- podklady z veřejných zdrojů:
 - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz
 - katastrální mapa a ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
 - informace o nabídkách realitních kanceláří
 - územní plán města Český Těšín po změně č. 5
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti a výměry zjištěné na místě
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření dne 27. 01. 2022
 - informace o realizovaných prodejkách nemovitostí z databáze www.ikarus21.cz a www.cuzk.cz

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 nezájatými 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 27. 01. 2022, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu nemovitostí. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

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 jsou umístěné při severovýchodním okraji města Český Těšín, v katastrálním území Český Těšín, okres Karviná. Nemovitosti se nachází v poměrně atraktivní lokalitě pro komerční využití, při strategické komunikaci E75, resp. č. I/48 (E462), ve vzdálenosti cca 750 m od hraničního přechodu Chotěbuz/Boguszowice. Přístup k nemovitostem je ze severní strany z této komunikace a dále z jižní strany, z veřejné komunikace ul. Karvinská. Centrum města Český Těšín s kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti cca 2 km. Stanice městské hromadné dopravy (autobus) je na ul. Karvinská ve vzdálenosti cca 350 m.

Dle územního plánu platného ke dni ocenění (po změně č. 5) jsou nemovitosti situovány v zóně pro dopravní infrastrukturu - silniční.

Vlastnické i evidenční údaje ke dni ocenění odpovídají skutečnosti.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 639 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník: Moravskoslezský kraj

Adresa: 28. října 2771/117, 702 00 Moravská Ostrava

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 08. 02. 2022.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 3242/15 s výměrou 372 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, vedená v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Předmětem ocenění je také pozemek parc.č. 3242/1 o výměře 5 969 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha, a tvoří přístupovou, manipulační a parkovací plochu zpevněnou asfaltovým povrchem. Předmětem ocenění je dále pozemek parc.č. 3242/19 o výměře 661 m², který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha, a tvoří zatravněnou plochu za oceňovanou stavbou. Pozemek je svažité směrem k severovýchodu a je bez využití. Přes severozápadní okraj pozemků parc.č. 3242/1 a 3242/19 prochází vedení elektrické sítě VN 22 kV včetně ochranného pásma a kanalizační řad. Dle územního plánu je na jižním okraji pozemkového celku navrženo vedení kanalizačního řadu, které ve skutečnosti není ke dni ocenění zřízeno.

Oceňovaná stavba byla kolaudována v roce 1993 jako dočasná stavba sociálního zařízení a sloužila jako zázemí pro řidiče. V roce 2003 byla povolena změna užívání z dočasného sociálního zařízení na sklad dopravních značek a v roce 2009 byl udělen souhlas se změnou užívání z dočasné stavby skladu dopravních značek na stavbu trvalou.

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní stavbu sestavenou z 16 ks buněk, s půdním prostorem. Unimobuňky jsou postaveny na betonovém základě a jsou obestavěné dřevěnou konstrukcí s dřevěným krovem a sedlovou střechou krytou vlnitými vláknitými deskami onduline. Podlahy jsou převážně kryté keramickou dlažbou, v sociálních zázemích jsou keramické obklady, vnitřní vybavení bylo odstraněno. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné, schody do půdního prostoru jsou ocelové konstrukce.

Ke dni ocenění se stavba nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, bez pravidelné údržby. Betonové základy jsou popraskané, veškeré vybavení (registry ÚT, sanita, rozvodná skříň elektro) je odstraněno.

Stavba byla napojena na veřejné inženýrské sítě, ke dni ocenění jsou sítě odpojeny a stavba není vytápěna.

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitostí má umístění v poměrně atraktivní lokalitě pro komerční využití, při strategické komunikaci E75, resp. č. I/48 (E462), ve vzdálenosti cca 750 m od hraničního přechodu Chotěbuz/Boguszowice, a dále skutečnost, že převážnou část pozemkového celku tvoří zpevněná plocha.

Negativní vliv na hodnotu nemovitostí má havarijní stavebně-technický stav budovy, bez údržby a vybavení a omezené využití části pozemkového celku z důvodu vedení VN elektrické sítě a jeho ochranného pásma a ochranného pásma kanalizace.

3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 639 se k oceňovanému pozemku parc.č. 3242/1 váže věčné břemeno zřídit a provozovat vodovodní přípojku ve prospěch České republiky, Ředitelství silnic a dálnic ČR. Tato skutečnost nemá zásadní vliv na obvyklou cenu.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou 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 ke 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 užitekosti.

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, hypoteční 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 veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 3242/15, jehož součástí je stavba bez čp/če, a dále a pozemků parc.č. 23242/1 a 3242/19, v katastrálním území Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná.

Předmětné nemovitosti jsou pro účely stanovení tržní hodnoty hodnoceny **nákladovou metodou a dále zejména 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, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit.

4.1. 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]	Jednotková cena dle RTS [Kč/m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opo- třebení [%]	Věcná hodnota [Kč]
Budova skladu bez čp/če	366	263	4 774	6 263 250	80	1 252 650
CELKEM				6 263 250		1 252 650

Reprodukční hodnota stavby činí 6 263 250 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění 1 252 650 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 400 až 800 Kč/m².

S ohledem na charakter pozemků a možnosti jejich využití, napojení na inženýrské sítě, určení územním plánem a celkovou výměru pozemků, odhadujeme srovnávací hodnotu ve výši 600 Kč/m².

Výpočet ceny pozemku

Výměra pozemků	m ²	7 002.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	600.00
Obvyklá cena pozemků	Kč	4 201 200.00

Rekapitulace nákladového ocenění

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Budovy	1 252 650 Kč
Pozemky	4 201 200 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	5 453 850 Kč

4.2. Ocenění srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S přihlédnutím k umístění nemovitostí, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že **oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění obchodovatelné**. Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Pro účely stanovení srovnávací hodnoty je vzhledem k charakteru oceňovaného majetku provedeno srovnání zejména se srovnatelnými pozemkovými celky, a to s ohledem na zhoršený stav oceňované stavby, bez vnitřního vybavení, omezenou možnost jejího využití a omezený vliv stavby na tržní hodnotu nemovitostí jako celku, kde hodnota pozemků výrazně převyšuje hodnotu stavby.

Podle získaných informací a podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo inzerovány tyto pozemkové celky (nabídkové ceny jsou po redukci):

	Typ pozemků, lokalita srovnatelných pozemků	Celková plocha [m ²]	Cena na m ² plochy [Kč]	Datum nabídky/prodeje
1	Komerční pozemky – pro výrobu a skladování, ul. Mlýnská x Jablunkovská, Český Těšín	16 591	325	2022
2	Komerční pozemky – pro výrobu a skladování, Petřvald, okr. Karviná	8 662	477	2020
3	Komerční pozemky – plochy smíšené a výrobní, (s vyřízeným stavebním povolením), Dobrá, okr. Frýdek-Místek	7 612	742	2022
4	Komerční pozemky, Třinec- Oldřichovice, okr. Frýdek-Místek	51 156	711	2022
5	Komerční pozemky – pro dopravní plochy, ul. Rudná, Šenov, okr. Ostrava-město	5 406	799	2022
6	Komerční pozemky, ul. U Skleníků, Havířov - Prostřední Suchá	6 263	720	2022
7	Komerční pozemky – drobná a řemeslná výroba, ul. Sokolovská, Český Těšín	14 000	581	Prodej 03/2018
8	Komerční pozemky – drobná a řemeslná výroba, ul. Sokolovská, Český Těšín	7 307	497	Prodej 03/2018

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Oceňované nemovitosti jsou srovnatelné s obdobnými srovnatelnými pozemky v Českém Těšíně a okolí. Výhodou je zejména umístění při strategické komunikaci, v blízkosti hraničního přechodu Chotěbuz/Boguszowice.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují převážně **v rozmezí od 400 do 800 Kč/m²** v závislosti na určení územním plánem, celkové výměře, konkrétním umístění pozemků, dopravním napojení, vybavenosti inženýrskými sítěmi a způsobu využití.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházíme z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m². U zjištěných převodů, které byly realizované v minulosti, byl částečně zohledněn nárůst cen na trhu nemovitostí.

Pro výpočet srovnávací hodnoty oceňovaných pozemků je v tomto případě použita indexová metoda srovnávaných nemovitostí, kterou považujeme pro oceňování pozemků za velmi vhodnou. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění pozemku, jeho velikost, dopravní dostupnost, vybavenost inženýrskými sítěmi a způsob využití, včetně odborné úvahy znalce na celkové posouzení nemovitosti s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot z nejlépe srovnatelných nemovitostí:

č.	Požad. cena	Úprava ceny (koef. redukce)	Cena po red.	Poloha	Velikost	Dopravní dostupnost	Vybavenost pozemku	Úvaha znalce	Celk. koef.	Odvozená cena
1	362	0,90	326	0,98	0,95	0,98	0,9	1	0,821	397
2	530	0,90	477	0,95	0,99	0,97	0,97	0,98	0,867	550
3	824	0,90	742	1	1	1	1,1	1,1	1,210	613
4	790	0,90	711	1	0,9	1	1	1	0,900	790
5	888	0,90	799	1	1,02	1,02	1,02	1,02	1,082	738
6	800	0,90	720	1	1,01	0,98	1	1	0,990	727
7	581	1,05	610	0,99	0,96	1	1	1,02	0,969	629
8	497	1,05	522	0,99	1	1	1	1,02	1,010	517
Průměr										620
Min										397
max										790

Na základě výše uvedených porovnání a použitého výpočtu srovnávací hodnoty indexovou metodou odhadujeme srovnávací hodnotu oceňovaných nemovitostí, se zohledněním budovy skladu bez čp/če, ve výši (po zaokrouhlení):

620 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemků (7 002 m²) 4 340 000 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 veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 3242/15, jehož součástí je stavba bez čp/če, a dále pozemků parc.č. 23242/1 a 3242/19, v katastrálním území Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitostí byla použita metoda nákladová, a to pro ocenění budovy a dále metoda srovnávací, a to pouze s vyhodnocením hodnoty pozemkového celku, která s ohledem na zhoršený stav oceňované stavby nejlépe odráží tržní hodnotu oceňovaného nemovitého majetku jako celku. Stanovená srovnávací hodnota nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o nákladech na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Rekapitulace ocenění

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – věcná hodnota stavby (po zaokrouhlení)	1 252 650 Kč
Pozemky	4 201 200 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	5 453 850 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Oceňované nemovitosti (po zaokrouhlení)	4 340 000 Kč

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb., a to pozemku parc.č. 3242/15, jehož součástí je stavba bez čp/če, a dále pozemků parc.č. 23242/1 a 3242/19, v katastrálním území Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitostí byla použita metoda nákladová a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu hodnocených nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

4 340 000,- Kč

slovy: Čtyřmilionytřistačtyřicettisíc 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 1449/14/22.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Znalecká odměna: smluvní

Konzultant: konzultant nebyl přizván

V Ostravě dne 08. 02. 2022

Mgr. Pavel Procházka

statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1449/14/22

1. částečný výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 639 ze dne 06. 01. 2021
2. snímek katastrální mapy a ortofotomapa
3. situační plánec a výřez z leteckého snímku
4. fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy se zákresem, ortofomapa, k. ú. Český Těšín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2021 10:15:04

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.; kontrola lv pro Moravskoslezský kraj

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598933 Český Těšín

Kat.území: 623164 Český Těšín

List vlastnictví: 639

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	70890692	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, Úprkova 795/1, Přívoz, 70200 Ostrava	00095711	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
3242/1	5969	ostatní plocha	jiná plocha	
3242/15	372	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3242/15				
3242/19	661	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo zřídít a provozovat vodovodní přípojku
- právo vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním vodovodní přípojky (k části pozemku dle GP 4048-201b/2017)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 3242/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, č.KI/12/e/2018/Kop, ŘSD:ZVB-80/18/Kon ze dne 22.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2018 07:53:40. Zápis proveden dne 06.11.2018.

V-5972/2018-803

Pofadí k 16.10.2018 07:53

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Hospodářská smlouva 1014/1992 ze dne 16.10.1992.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2021 10:15:04

List vlastnictvi: 639

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

POLVZ:123/1993 Z-800123/1993-803

o Rozhodnutí o přechodu nemovitosti do vlast.krajů (zák.č.157/2000 Sb.) 3796/2001 -12-KM ze dne 10.09.2001. Vykonalné ke dni 01.10.2001.

Z-26/2002-803

70890692

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace ze dne 20.12.2001.

Z-26/2002-803

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace ZL-300/2001 dodatek č.2 ze dne 30.09.2004.

Z-12/2005-803

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace ZL-300/2001 ze dne 21.10.2009, ve znění účinnosti dodatků:

- dodatek č. 1 ze dne 1.1.2003
- dodatek č. 2 ze dne 30.9.2004
- dodatek č. 3 ze dne 17.2.2005
- dodatek č. 4 ze dne 28.4.2005
- dodatek č. 5 ze dne 23.11.2006
- dodatek č. 6 ze dne 14.10.2009

Z-24953/2009-803

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace ZL-300/2001 - dodatek č. 7 (úplné znění zřizovací listiny) ze dne 23.06.2010.

Z-6380/2010-803

o Smlouva směnná, č.07201/2018/IM ze dne 14.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.08.2018 07:49:10. Zápis proveden dne 13.09.2018.

V-4826/2018-803

Pro: Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, RČ/IČO: 00095711
Úprkova 795/1, Přívoz, 70200 Ostrava
Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70890692
70200 Ostrava

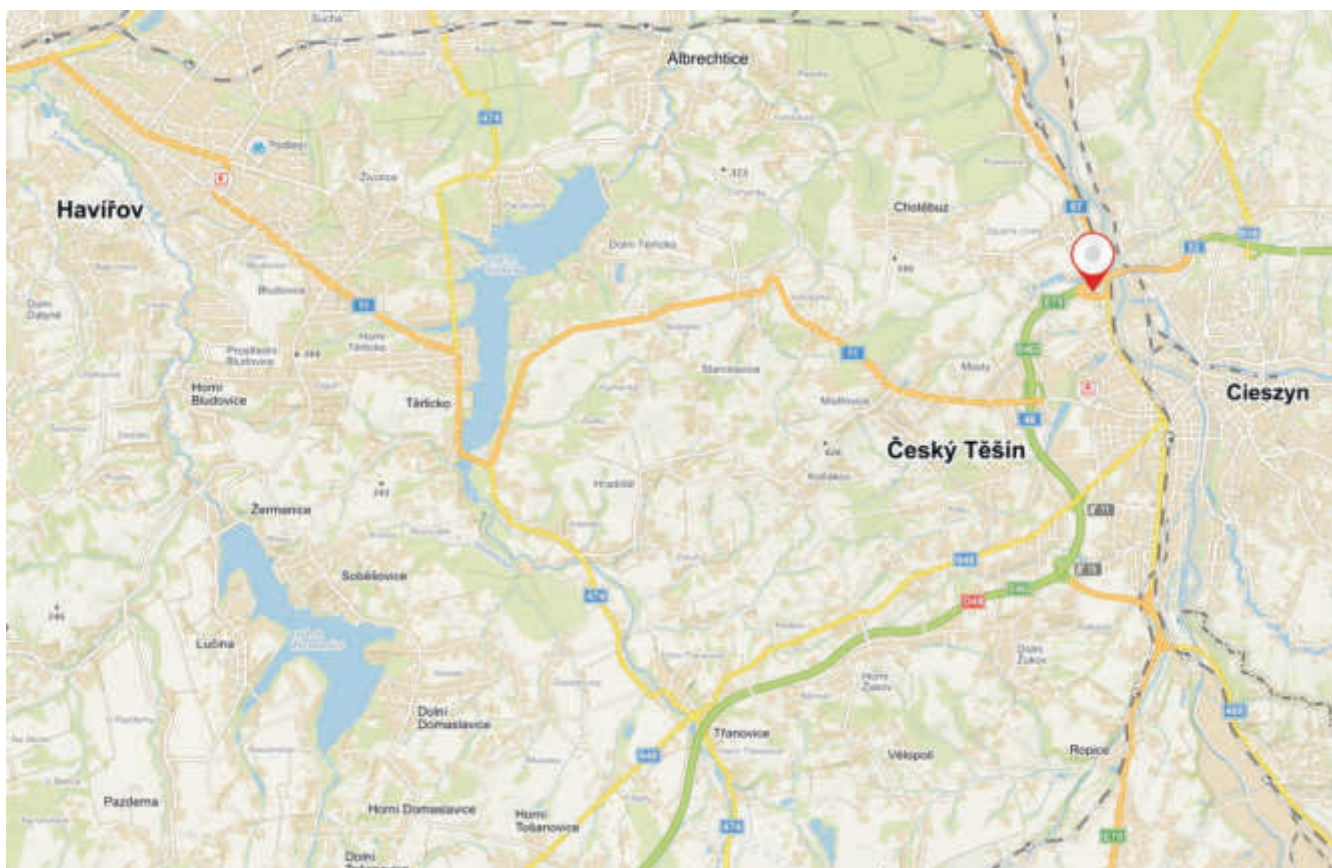
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

pozemek parc. č. 3242/1

pozemek parc. č. 3242/15

pozemek parc. č. 3242/19

Situační plánek



Výřez z leteckého snímku



Fotodokumentace - pozemky



Fotodokumentace - budova

