

Odhad tržní hodnoty č. 825-032/2019



Objednatel posudku:

Mgr. Ing. Vladimír Doležel, Ph.D.
Advokát a Insolvenční správce
Zámečnická 1
602 00 Brno
ze dne: 19. 6. 2019

Účel posudku:

převod nemovité věci

Podle stavu ke dni 27. 6. 2019 posudek vypracoval:



Ing. Bohdan Suchanek
Frýdecká 1350/52
737 01 Český Těšín
mobil: 728 135 767
e-mail: bohdans@volny.cz

Posudek obsahuje 51 stran včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českém Těšíně, 20. 7. 2019

Výtisk č. 2

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku o obecné nemovité věci pozemku parc. č. 2972/1, jehož součástí je budova č.p. 721 a pozemku parc. č. 2980, jehož součástí je budova č.p. 45, vše včetně příslušenství zapsané ke dni ocenění na listu vlastnictví č. 2254 vedeném na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava pro obec Těrlicko a katastrální území Horní Těrlicko, okres Karviná, pro potřebu insolvenčního řízení.

2. Použitá metodika

Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci cenou obvyklou (obecnou, tržní) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, podle níž je obvyklá cena chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který je závazný pro úřední ocenění cenou zjištěnou pro dané tímto zákonem specifikované případy, je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Pro stanovení **obecné** (obvyklé, tržní) **ceny** nemovité věci v daném místě a čase, nelze vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. Cena zjištěná podle cenových předpisů má při stanovení obecné ceny jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Účastníci smlouvy nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu, neboť obecně platí zásada smluvní volnosti. Stanovená cena obecná vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovité věci, a aby byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika:

1. **Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového, většinou zjištěním výchozí ceny vypočtené z reprodukční hodnoty podle tzv. technickohospodářských ukazatelů (THU) jednotkovými cenami za 1 m³ obestavěného prostoru, snížené o opotřebení nebo o jiné znehodnocení. Databáze základních jednotkových cen většiny staveb podle cenového předpisu (zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., nyní v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb.) umožňuje poměrně věrohodně a kontrolovaně zohlednit vybavení, rozsah dokončení a opotřebení staveb, a jako věcnou (časovou) cenu použít

cenu stanovenou podle oceňovací vyhlášky bez koeficientů polohy a trhu.

2. **Porovnávací metoda** analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trhu existujících srovnatelných majetků.
3. **Výnosová metoda** analyzuje obvyklou cenu, na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a/nebo kapitalizací výnosů odpovídající kapitalizační mírou.
4. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností.

3. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Provozní budova č.p. 721 a č.p. 45

Adresa nemovitosti: Horní Těrlicko, Ostravská 45, 737 01 Těrlicko

Kód katastrálního území:	766577
Název katastrálního území:	Horní Těrlicko
Kód obce:	599158
Název obce:	Těrlicko
Počet obyvatel obce:	4472
Datum stanovení počtu obyvatel:	2018
Název okresu:	Karviná
Název kraje:	Moravskoslezský
Poloha v obci:	zastavěné území na okraji obce

4. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27. 6. 2019 za přítomnosti zástupce majitele, který poskytl další údaje potřebné pro zpracování posudku a prohlásil, že podané informace jsou pravdivé a že nezamlčel ničem, co by mělo vliv na zpracování posudku.

5. Podklady pro vypracování posudku

Podklady dodané objednatelem:

- Výpis z LV č. 2254 vedeného v KN u KÚ pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, pro obec Těrlicko a katastrální území Horní Těrlicko, okres Karviná, vyhotovený dne 10. 09. 2018 dálkovým přístupem pro insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 7183/2018 pro Mgr. Ing. Vladimír Doležel, Ph.D.
- Znalecký posudek č. 6183-65-2013 vypracovaný dne 30. 3. 2013 znalcem Josefem Szczurkem pro Českou spořitelnu, a.s., pro účely úvěrového řízení.
- Znalecký posudek č. 856-136/2013 vypracovaný dne 20.9.2013 znalcem Ing. Pavlem Sýkorou pro Oberbank AG, pro účely úvěrového řízení.
- Znalecký posudek č. 6370-41-2013 vypracovaný dne 22. 4. 2014 znalcem Josefem Szczurkem pro účely úvěrového řízení.
- Rozpočet na rekonstrukci budovy čp. 721 Rozpočet na rekonstrukci budovy čp. 45 vypracovaný spol. UNIPROJEKT, ing. Pavel Šubrt, z r. 2013 pro opravu objektu a změny stavby na likérku.
- Kupní smlouva uzavřená před advokátkou JUDr. Pavlou Promnou dne 30. 5. 2014 mezi prodávajícím spl. COOP Beskydy, spotřební družstvo a kupujícím spol. PM COMPANY s.r.o.
- Jiné informace než zjištěné v průběhu místního šetření nebyly předloženy.

Podklady dodané znalcem:

- Informace o předmětných nemovitostech, zjištěné na odboru výstavby OÚ v Těrlicku - stavebním úřadě.
- Grafický výstup z digitální katastrální mapy, obce Těrlicko a katastrálního území Horní Těrlicko, dostupný na portálu <http://m.nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
- Informace o cenách srovnávaných nemovitostí z vlastní znalecké databáze, internetové inzerce RK, dražební internetových stránek a usnesení ZO obcí.
- Informace zjištěné na místě a výsledky místního šetření předmětné nemovité věci.
- Fotodokumentace pořízená při prohlídce.
- Mapa okolí.

6. Použité předpisy a literatura

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku,
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb.,
- Ing. Zazvonil Z., Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica, 2007
- Albert Bradáč a kol., Věcná břemena od A do Z, Nakladatelství LINDE Praha, 4. vydání 2009, 364 s.
- Ing. Zazvonil Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS 2012
- Ing. Ort P., Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Nakladatelství Leges, 2013
- Znalecké standardy profesního oboru stavebnictví a nemovitostí, Asociace znalců a odhadců ČR, o. s., 2013.
- Komentář MF ČR k věcným břemenům z ledna 2014.
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol, Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Nakladatelství CERN, 2016.
- Ort, P., Ortová Šeflová, O.: Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017, 144 s.
- Jakub Hanák, Kristýna Kuhrová, Jan Sedláček, OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTI: TEORIE A PRAXE, Nakladatelství Wolters Kluwer, 2017, 161 s.
- Odborné články časopisu „Znalec“, vydávaný Komorou soudních znalců ČR
- Odborné články časopisu „Soudní inženýrství“, vydávaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno.

7. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 2254, katastrální území Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná:

1/1 P M COMPANY s.r.o., 64609227
Jílová 1580/2, Podlesí, 736 01 Havířov

8. Dokumentace a skutečnost

Podle skutečnosti zjištěné na místě i podle podkladů poskytnutých zadavatelem posudku jsou hlavními činnostmi prováděnými v objektu skladování materiálu a náhradních dílů. Podle této skutečnosti, tak kromě překážek technického charakteru jako havarijní stavu střešního pláště a nefunkčního topení, není známa žádná překážka právní, ekonomická nebo jiná povahy, která by bránila pronájmu jednotlivých prostor budovy za místně obvyklé tržní nájemné. Jednotlivé části majetku budou podrobně popsány a specifikovány v dalších oddílech znaleckého posudku. Nemovitost je tak užívána v souladu s právním řádem. Ke zpracování znaleckého posudku o ocenění cenou obvyklou (obecnou, tržní) výše uvedených nemovitých věcí mi nebyla předložena jiná dokumentace než

citovaná. Při zpracování posudku vycházím z výše uvedených podkladů a zjištěných skutečností při osobní prohlídce majetku, přičemž jsem vzal v úvahu následující faktory:

- Polohu, velikost a využitelnost pozemku
- Velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav
- Nejvyšší a nejlepší využití majetku
- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu
- Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení, které je způsobeno technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.
- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě
- Očekávaný čistý výnos z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.

Předmětem ocenění je pouze budova, stavby a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek, jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovami a stavbami apod., byl z ocenění vyloučen.

9. Celkový popis nemovitosti

Popis:

Jedná se o budovu čp. 721 - restaurace a čp. 45 prodejna potravin. V den místního šetření budovy již takto neprovozované a nevyužívané jako sklad materiálu a náhradních dílů. Jedná se o stavby provozně nepropojené. Budovy měly původně společné nyní nefunkční vytápění na tuhá paliva. Každá budova má vlastní vstupy.

Budova čp. 721

Jedná se o budovu, která byla užívána jako restaurace. V den místního šetření mimo provoz. Objekt je přízemní, částečně podsklepen. Svislé konstrukce zděné o tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, střecha plochá s živичnou krytinou. Okna platová od dvora původní dřevěná zdvojená, nebo nahrazená roletovými vraty pro snadnou manipulaci se skladovaným materiálem v 1. nadzemním podlaží (dále NP), původní podlahy keramické dlažby, ve vstupní vestibulu a restauraci benátská dlažba, v jídelně a sálu holý beton bez původních parket, vnitřní omítky vápenné štukové, a keramické obklady stěn na soc. zařízení a v kuchyni, v restauraci, jídelně, sálu a banketce zničené dřevotřískové dýhované obklady, zničené zatečenou střechou, fasáda břizolitová s obklady z kamennými deskami, sokl z kabřince. Elektroinstalace světelná i motorová, schody do suterénu ocelové točité, vytápění ÚT na tuhá paliva nefunkční a bez kotle, zdroj TUV nefunkční el. bojler, vše ostatní chybí.

Budova čp. 45

Jedná se o budovu, která byla užívána jako prodejna potravin. V den místního šetření mimo provoz, využívána jako sklad materiálu. Budova přízemní nepodsklepená, bez dalších podlaží. Střecha mírně sedlová, krytina plechová, fasáda břizolitová, vnitřní omítky vápenné štukové, podlahy cementový potěr a dlažba. WC s umyvadlem nepoužívané pro odstaven přítok vody, vytápění nefunkční. Okna dřevěná zdvojená nebo jednoduchá ocelová výloh částečně nahrazená ocelovými vraty, dveře hladké plné, vstupní dřevěné dvoukřídle, vše ostatní chybí

Místopis

Charakteristika obce

Samostatná obec Těrlicko, která se skládá ze tří katastrálních území, Horní a Dolní Těrlicko a Hradiště pod babí horou katastrálně navazuje na statutární město Havířov. V obci je dobře zastoupena

občanská vybavenost - škola, školka, zdravotnictví, obchodu, služebna státní policie. Obec je součástí mikroregionu obcí povodí Stonávky, na níž v území obce se nachází významná vodní nádrž - Těrlická přehrada, která kromě zásoby vody pro černouhelné šachty v okolí bývalého okresního města Karviné a železáren v Třinci je rovněž místem pro rekreaci obyvatelstva. Dle malého lexikonu obcí ČR v platném znění ke dni ocenění má obec evidováno 4472 obyvatel. V obci je dobře zastoupena výstavba rodinných domů a rekreačních objektů. Obec má dobré spojení se sousedním městem Havířov (zajíždí MHD), obcemi Třanovice a Albrecitice, městem Český Těšín. Přes obce vede autobusová meziměstská doprava. Dobrá dostupnost i rychlostí komunikace RI 48, která spojuje hraniční přechod Chotěbuz (Polsko) s městem Frýdek-Místek a dále Olomouc. Obec Těrlicko nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, na území obce je kromě rozvodů el. energie vybudovaný rozvod pitné vody, zemního plynu a splaškové kanalizace.

Poloha nemovitosti

Jedná se o nemovitost v okrajové části obce Těrlicko při ul. Ostravská směr český Těšín v části obce zvané Kostelec. Okolní zástavbu tvoří místní hřbitov s kostelem, zástavba rodinných domů a společenský dům PZKO (Polský svaz kultury a osvěty). Přístup z veřejné asfaltové komunikace po pozemcích v majetku obce Těrlicko a cizí osoby se zapsaným právem chůze a jízdy. Terén rovinatý. V blízkosti autobusová zastávka meziměstských linek. Dobré parkovací možnosti. Nemovitost je napojena na veřejné inženýrské sítě - vodovod, elektro. Zemní plyn a kanalizace v místě není. Do centra obce cca 4 km. Poloha dobrá pro dostupnost města Český Těšín.

Příslušenství:

K oceňovaným nemovitým věcem patří, zpevněné plochy přístupu k budově, plocha z asfaltového betonu ve dvoře a trvalé neudržované okrasné porosty.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Na nemovité věci neváznou žádné právní povinnosti jako věcná břemena, zástavní práva, nesplacené úvěry nebo jejich zbytky či nařízené exekuce nebo jakákoliv jiná zatížení či omezení vlastnického práva.

10. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Budova č.p. 721
 - 2) Budova č.p. 45
 - 3) Vedlejší stavba
 - 4) Studna
 - 5) Zpevněné plochy
 - 6) Septik
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 2254
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat, jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako budova občanské vybavenosti, jeho využití neodpovídá ne docela územně plánovací dokumentací, neboť slouží jen pro skladování materiálu nebo drobnou řemeslnou výrobu. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití je jako alternativní využití nemovitosti právně přípustné.

Stav oceňovaného majetku však neumožňuje z technického hlediska jeho ekonomické využití. Uvedení do provozu je podmíněno rozsáhlou investicí (jeho rekonstrukcí). **Podmínka okamžité využitelnosti majetku není splněna.**

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti nelze pronájem nemovitosti realizovat za tržní nájemné a ani zcela využít vlastníkem pro vlastní potřebu, tedy nemůže dojít ani k úspoře vlastních nákladů za pronájem porovnatelného objektu. Vzhledem k tomu, že celý objekt nelze pronajmout za tržní nájemné, **není splněna ani podmínka maximální ziskovosti.**

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že **současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.**

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,08
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,715$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Budova č.p. 721

1.PP - výčet místností	plocha	koefficient Kzp	započít. plocha
chodba se schodištěm	9,62 m ²	0,5	4,81 m ²
sklad s výtahem na rampu	28,60 m ²	0,5	14,30 m ²
sklad s výtahem 100 kg	12,66 m ²	0,5	6,33 m ²
kotelna s výtahem na rampu	24,29 m ²	0	0,00 m ²
uhelna	23,21 m ²	0	0,00 m ²
rozvodna tepla	9,93 m ²	0	0,00 m ²
Součet ploch za podlaží	108,31 m²		25,44 m²

1.NP - výčet místností	plocha	koefficient Kzp	započít. plocha
vstupní vestibul	33,63 m ²	1	33,63 m ²
banketka	31,35 m ²	1	31,35 m ²
výčep	65,67 m ²	1	65,67 m ²
sál	121,99 m ²	1	121,99 m ²
sklad u sálu s vedlejším vstupem	13,05 m ²	1	13,05 m ²
WC muži - předsín s umyvadlem	1,70 m ²	1	1,70 m ²
WC muži - pisoáry	4,61 m ²	1	4,61 m ²
WC muži - kabinka	1,24 m ²	1	1,24 m ²
WC ženy - předsín s umyvadlem	2,15 m ²	1	2,15 m ²
WC ženy - kabinky	3,61 m ²	1	3,61 m ²
chodba s dvorním vstupem z rampy	20,58 m ²	1	20,58 m ²
kuchyň	28,32 m ²	1	28,32 m ²
sklad	16,18 m ²	1	16,18 m ²
sklad	10,67 m ²	1	10,67 m ²
sklad	7,14 m ²	1	7,14 m ²
sklad	4,49 m ²	1	4,49 m ²
šatna personálu - předsín	3,70 m ²	1	3,70 m ²
šatna personálu - umyvárna s WC	5,85 m ²	1	5,85 m ²
spojovací chodba	2,48 m ²	1	2,48 m ²
sklad	2,61 m ²	1	2,61 m ²
WC ženy - předsín a kabinka	2,26 m ²	1	2,26 m ²
WC muži - předsín a kabinka	2,16 m ²	1	2,16 m ²
Součet ploch za podlaží	385,46 m²		385,46 m²
Celková plocha	493,77 m ²		
Započitatelná plocha	410,90 m ²		

Konstrukce a vybavení:

Ze stavebního hlediska je budova bývalé restaurace postavená na plošných betonových základech s vodorovnou izolací, svislé konstrukce jsou vyzdívané z kermických dutých bloků bez zateplení, vnitřní příčky jsou vyzdívané z klasických plných nebo dutých cihel, zastřešení plochou střechou s odvodněním do vnitřní vpusti, stropy hurdiskové panely do I profilu, krytina živичná svařovaná, vnější omítky jsou provedeny škrábaným březolitem, vnitřní stěny a stropy mají hladké omítky doplněné obkladem z dřevotřískových dýhovaných panelů, sokl je obložen kabřincem, podlahy vstupního vestibulu a restaurace mají benátskou dlažbu, v jídelně a sálu je beton po odstraněných bukových vlýskách, jinak jsou v přízemí podlahy keramické a v suterénu je betonový izolovaný potěr, původní dřevěná zdvojená okna v přízemí jsou kromě oken do dvora u vstupní rampy vyměněná za plastová, v suterénu okna chybí, klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného ocelového

plechu, vstupní dveře dřevěné prosklené, vnitřní náplňové hladké nebo chybí, elektroinstalace je světlá i motorická, sociální zařízení a místnost původní kuchyně s keramickými obklady, vnitřní vybavení umývadla, splachovací záchodové mísy, pisoáry a sprchový kout, topení s kotlem na tuhá paliva nefunkční s poškozenými o mrazu rozvody a odstraněným kotlem, TUV v el. bojlerem nefunkční pro rovněž poškozené rozvody, rozvod teplé i studené vody v ocelovém potrubí se rovněž nevyužívá, stavba je odkanalizována společně se stavbou čp. 45 do septiku na cizím pozemku se zřízeným věcným břemenem, vše ostatní chybí.

Příslušenství stavby patří:

Zastřešená nákladní rampa širší u vstupu od dvora budovy, rampa s výtahem pro sudy s pivem a výtah z kotelny do úrovně terénu zpevněné plochy ve dvoře pro odvoz popela.

Stáří a životnost:

Vzhledem k tomu, že stavební dokumentace nebyla doložena ani se nedochovala v archívu stavebního úřadu u OÚ v Těrlícku, byl na dotaz znalce místních pamětníků sdělen rok uvedení do provozu 1979, tj. stáří stavby k datu ocenění je tedy 40 let. Podle sdělení majitele byla stavba po roce cca 2000 pronajímána původním majitelem spol. Coop Beskydy, a.s. k provozování restauračního zařízení, které bylo nerentabilní, a také od této doby nebyla vykonávána téměř žádná údržba. Současný majitel, který tuto nemovitost nabyl v roce 2013 se záměrem přestavby na likérku a výrobu tabákových výrobků se záměr nezdařil a proti plánované rekonstrukci vyměnil pouze z části okna a opravil částečně elektrorozvody, jinak budova nadále chátrala, došlo k totální degradaci izolace bitumenového střešního pláště a tím do rozsáhlého zatečení, které je v současné době jen provizorně opraveno. Neprovozováním budovy v zimním období a bez jakékoliv údržby došlo k takovým škodám, že budovu již nelze provozovat jako restauraci. Budova má v havarijním stavu střechu, nefunkční topení, rozvody teplé a částečně i studené vody, zničené vlýskové podlahy, zničené omítky a dřevěné obklady stěn a stropů. Snížená podlaha v kotelně má trvale poškozenou vodorovnou izolaci proti zemní vlhkosti. Nižší úroveň podlahy a voda neumožňuje využití dalších sklepních prostor, tedy kotelnu, uhelnu a rozvodnu tepla. Pro další možné využití budovy je nutná generální rekonstrukce. Vzhledem ke stavu budovy je výpočet opotřebení proveden analyticky, s tím že životnost konstrukčních prvků byla snížena na minimum.

2) Budova č.p. 45

1.NP - výčet místností	plocha	koefficient Kzp	započít. plocha
prodejna se skladem a kanceláří	100,42 m ²	1	100,42 m ²
vstupní chodba	3,77 m ²	1	3,77 m ²
sklad	3,85 m ²	1	3,85 m ²
WC - předsín a kabinka	3,85 m ²	1	3,85 m ²
Strojovna chladírenských boxů	10,69 m ²	1	10,69 m ²
Sklad v přístavbě	15,00 m ²	1	15,00 m ²
Součet ploch za podlaží	137,58 m²		137,58 m²
Celková plocha	137,58 m ²		
Započitatelná plocha	137,58 m ²		

Konstrukce a vybavení:

Ze stavebního hlediska je budova bývalé prodejny postavená na plošných betonových základech s vodorovnou izolací, svislé konstrukce a vnitřní příčky jsou klasicky vyzdívané z plných nebo dutých cihel, nízká sedlová střecha je lehké vazníkové konstrukce, krytina je z FeZn vlnitého plechu, klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného ocelového plechu včetně odvodňovacího žlábků, stropy dřevěné polospalné s rovným odhledem, vnější omítky jsou provedeny škrábaným břizolitem, vnitřní stěny mají štukové omítky, vnější obklady chybí, podlahy betonové, původně s PVC, nebo keramické, okna dřevěná zdvojená a velkoprostorové ocelové výlohy s jednoduchým sklem, vstupní dveře od dvora dřevěné dvoukřídlé, původní do prodejny nahrazené ocelovými vraty, vnitřní náplňové hladké nebo chybí, elektroinstalace je světelná i motorická - nefunkční, sociální zařízení s keramickými obklady, vnitřní vybavení umývadlo, splachovací záchodová mísa, topení napojené na budovu čp. 721 je nefunkční, TUV není, rozvod teplé i studené vody v ocelovém potrubí neprovozované - nefunkční, stavba je odkanalizována společně se stavbou čp. 45 do septiku na cizím pozemku se zřízeným věcným břemenem, vše ostatní chybí.

Příslušenství stavby patří:

Zastřešená nákladní rampa u vstupu od dvora a přístavba oceněná zvlášť.

Stáří a životnost:

Podle informace podané místními starousedlíky byla budova prodejny stavebně dokončená cca v roce 1959, stáří stavby je tedy 60 let. Od roku 1990 byla údržba prováděna jen v nejnutnější míře a po roce 2000 již nebyla prováděna údržba žádná. Stavba je před generální rekonstrukcí, vzhledem ke stavu budovy je opotřebení vypočteno analyticky, přičemž životnost konstrukcí byla snížena na minimum.

3) Vedlejší stavba

4) Studna

Kopaná studna na pozemku parc. č. 2972/1. Studna je mimo provoz, budovy jsou napojené na veřejný vodovod. Bez údržby.

5) Zpevněné plochy

6) Septik

Septik je umístěn na cizím pozemku parc. č. 2982 se zřízeným úplatným věcným břemenem ve prospěch majitele oceňované nemovitosti.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 2254

Jedná se o ocenění pozemků v obci Těrlicko a k.ú. Horní Těrlicko, pozemek zastavěné plochy a nádvoří, parc. č. 2972/1 - výměra 2197 m², který je zastavěn budovou čp. 721 a pozemek zastavěné plochy a nádvoří, parc. č. 2980 - výměra 176 m², který je zastavěn budovou čp. 45. Pozemky nejsou oplocené, tvoří jednotný funkční, nezastavěné plochy od dvora jsou zpevněné, od jihu u hlavní komunikace I. tř. č.11 - ulice Těšínská a od západu je neudržovaná zeleň a přístupové chodníky k budovám.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.2) Budova č.p. 721 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	3,25 m	$4,80 \times 7,50 + 1,30 \times 3,20 + 6,45 \times 8,70 + 8,30 \times 7,50 + 0,30 \times 2,70 + 4,60 \times 1,30$	= 165,32 m ²
1.NP	3,77 m	$16,90 \times 5,50 + 26,40 \times 14,00 + 1,15 \times 14,70 + 2,40 \times 7,50 + 5,20 \times 2,10 + 0,30 \times 2,30 \times 2$	= 509,75 m ²
Součet:	7,02 m		= 675,08 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,64 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 337,54 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	3,25 × ($4,80 \times 7,50 + 1,30 \times 3,20 + 6,45 \times 8,70 + 8,30 \times 7,50 + 0,30 \times 2,70 + 4,60 \times 1,30$)	= 537,27 m ³
1.NP	3,77 × ($16,90 \times 5,50 + 26,40 \times 14,00 + 1,15 \times 14,70 + 2,40 \times 7,50 + 5,20 \times 2,10 + 0,30 \times 2,30 \times 2$)	= 1 921,78 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 2 459,05 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – základové pásy s vodorovnou i svislou izolací	6,10 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – klasické cihelné zdivo tl. nad 45 cm	15,30 %	Standardní	
3. Stropy – hurdiskové s rovným podhledem	8,10 %	Standardní	
4. Krov, střecha – jednoplášťová se spádem k vnitřní vpusť	6,20 %	Podstandardní	
5. Krytiny střech – živičná svařovaná	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného ocelového plechu	0,60 %	Standardní	80 %
– parapety chybí		Nevyskytuje se	20 %
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné štukové	7,30 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – škrábaný břízlolit	3,30 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9. Vnitřní obklady keramické – standardní keramické v sociálních zařízeních a v kuchyni	3,20 %	Standardní	
10. Schody – do suterénu ocelové točité	2,70 %	Podstandardní	
11. Dveře – náplňové hladké i prosklené	3,70 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,80 %	Standardní	20 %
– plastová		Standardní	80 %
14. Povrchy podlah – keramické, v suterénu betonové	3,30 %	Standardní	60 %
– betonové v 1.NP po odstranění bukových vlýsek		Podstandardní	40 %
15. Vytápění – na tuhá paliva	4,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – světelná i motorová	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – instalován	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – studené i teplé v ocelovém potrubí	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – od všech zařizovacích předmětů do žumpy	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – el. bojler	2,00 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyni – chybí	1,90 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – umývadla, splachovací WC, pisoáry, sprcha	4,20 %	Standardní	
24. Výtahy – nákladní do sklepa 2 ks	1,30 %	Standardní	
25. Ostatní – Roletová vrata	4,40 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
4. Krov, střecha	$-0,54 \times 6,20 \%$	– 0,0335
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \% \times 20 \%$	– 0,0012
10. Schody	$-0,54 \times 2,70 \%$	– 0,0146
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,30 \% \times 40 \%$	– 0,0071
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
22. Vybavení kuchyni	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9206

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 669,– Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9396
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8769
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9206
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1890
Základní jednotková cena upravená:	=	3 745,13 Kč/m³
Základní cena upravená: 2 459,05 m ³ × 3 745,13 Kč/m ³	=	9 209 461,93 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní

opotřebení: $40 / (40 + 110) \times 100 = 26,667 \%$	
26,667 % $\times 6,10 \%$ / 0,9206	+ 1,767 %
2. Svislé konstrukce – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$	
50,000 % $\times 15,30 \%$ / 0,9206	+ 8,310 %
3. Stropy – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$	
50,000 % $\times 8,10 \%$ / 0,9206	+ 4,399 %
4. Krov, střecha – podstandardní	
opotřebení: $40 / (40 + 30) \times 100 = 57,143 \%$	
57,143 % $\times 6,20 \%$ $\times 0,46$ / 0,9206	+ 1,770 %
5. Krytiny střech – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 2,90 \%$ / 0,9206	+ 3,150 %
6. Klempířské konstrukce – standardní 80 %	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 0,60 \%$ $\times 80 \%$ / 0,9206	+ 0,521 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$	
80,000 % $\times 7,30 \%$ / 0,9206	+ 6,344 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 3,30 \%$ / 0,9206	+ 3,585 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 3,20 \%$ / 0,9206	+ 3,476 %
10. Schody – podstandardní	
opotřebení: $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$	
50,000 % $\times 2,70 \%$ $\times 0,46$ / 0,9206	+ 0,675 %
11. Dveře – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$	
80,000 % $\times 3,70 \%$ / 0,9206	+ 3,215 %
13. Okna – standardní 20 %	
opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$	
80,000 % $\times 5,80 \%$ $\times 20 \%$ / 0,9206	+ 1,008 %
13. Okna – standardní 80 %	
opotřebení: $5 / (5 + 45) \times 100 = 10,000 \%$	
10,000 % $\times 5,80 \%$ $\times 80 \%$ / 0,9206	+ 0,504 %
14. Povrchy podlah – standardní 60 %	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 3,30 \%$ $\times 60 \%$ / 0,9206	+ 2,151 %
14. Povrchy podlah – podstandardní 40 %	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 3,30 \%$ $\times 40 \%$ $\times 0,46$ / 0,9206	+ 0,660 %
15. Vytápění – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 4,80 \%$ / 0,9206	+ 5,214 %
16. Elektroinstalace – standardní	
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$	
100,000 % $\times 5,90 \%$ / 0,9206	+ 6,409 %

17. Bleskosvod – standardní			
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 0,30 \% / 0,9206$	+	0,326 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní			
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 3,20 \% / 0,9206$	+	3,476 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní			
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 3,10 \% / 0,9206$	+	3,367 %	
21. Ohřev vody – standardní			
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 2,00 \% / 0,9206$	+	2,172 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní			
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 4,20 \% / 0,9206$	+	4,562 %	
24. Výtahy – standardní			
opotřebení: $40 / (40 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 1,30 \% / 0,9206$	+	1,412 %	
25. Ostatní – standardní			
opotřebení: $5 / (5 + 15) \times 100 = 25,000 \%$			
$25,000 \% \times 4,40 \% / 0,9206$	+	1,195 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	69,668 %	
Odpočet opotřebení: 9 209 461,93 Kč $\times$ 69,668 %	–	6 416 047,94 Kč	
Cena po odečtení opotřebení:	=	2 793 413,99 Kč	

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,715$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 793 413,99 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ $\times$ 0,672

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **1 877 174,20 Kč**

Budova č.p. 721 – zjištěná cena: 1 877 174,20 Kč

a.3) Budova č.p. 45 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

1. NP

Výška:

Zastavěná plocha: 9,80 $\times$ 15,80 = 154,84 m²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	4,14 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	154,84 m ²

Obestavěný prostor OP:

1. NP	$0,5 \times (4,14 + 3,36) \times 9,80 \times 15,80$	=	580,65 m ³
-------	---	---	-----------------------

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy izolované	6,10 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – klasické cihelné zdivo tl. nad 45 cm	15,30 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné konstrukce polospalné	8,10 %	Standardní	
4. Krov, střecha – ocelové lehké vazníky	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – pozinkovaný plech s nátěrem	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechu včetně parapetů	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné štukové	7,30 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – škrábaný břizolit, S-Z stěna zateplená	3,30 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – keramické v sociálních zařízeních	3,20 %	Standardní	
10. Schody – chybí	2,70 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře – náplňové hladké – chybí	3,70 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – jednoduché ocelové výlohy nebo dřevěná zdvojená	5,80 %	Podstandardní	
14. Povrchy podlah – betonové	3,30 %	Standardní	
15. Vytápění – centrální na tuhá paliva	4,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – světelná i motorová	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – instalován	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – studené i teplé v ocelovém potrubí	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – od všech zařizovacích předmětů do žumpy	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – el. bojler	2,00 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – chybí	1,90 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – umývadla, splachovací WC,	4,20 %	Standardní	
24. Výtahy – chybí	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – ocelová vrata	4,40 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \%$	– 0,0270
13. Okna	$-0,54 \times 5,80 \%$	– 0,0313
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9057

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9626	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8072	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9057	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1890	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 474,67 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 580,65 m ³ × 3 474,67 Kč/m ³			= 2 017 567,14 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 90) \times 100 = 40,000 \%$
 $40,000 \% \times 6,10 \% / 0,9057$ + 2,694 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 20) \times 100 = 75,000 \%$
 $75,000 \% \times 15,30 \% / 0,9057$ + 12,670 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 20) \times 100 = 75,000 \%$
 $75,000 \% \times 8,10 \% / 0,9057$ + 6,708 %
4. Krov, střecha – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$
 $85,714 \% \times 6,20 \% / 0,9057$ + 5,868 %
5. Krytiny střech – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 2,90 \% / 0,9057$ + 3,202 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 0,60 \% / 0,9057$ + 0,662 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 7,30 \% / 0,9057$ + 8,060 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,30 \% / 0,9057$ + 3,644 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,20 \% / 0,9057$ + 3,533 %
11. Dveře – standardní 50 %
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,70 \% \times 50 \% / 0,9057$ + 2,043 %
11. Dveře – standardní 50 %
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$
 $100,000 \% \times 3,70 \% \times 50 \% / 0,9057$ + 2,043 %
13. Okna – podstandardní
 opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$

	$100,000 \% \times 5,80 \% \times 0,46 / 0,9057$	+	2,946 %	
14. Povrchy podlah – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 3,30 \% / 0,9057$	+	3,644 %	
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 4,80 \% / 0,9057$	+	5,300 %	
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 5,90 \% / 0,9057$	+	6,514 %	
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 0,30 \% / 0,9057$	+	0,331 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 3,20 \% / 0,9057$	+	3,533 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 3,10 \% / 0,9057$	+	3,423 %	
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 2,00 \% / 0,9057$	+	2,208 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $60 / (60 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
	$100,000 \% \times 4,20 \% / 0,9057$	+	4,637 %	
25. Ostatní – standardní	opotřebení: $5 / (5 + 35) \times 100 = 12,500 \%$			
	$12,500 \% \times 4,40 \% / 0,9057$	+	0,607 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	84,270 %	
Odpčet opotřebení: 2 017 567,14 Kč × 84,270 %		–		1 700 203,83 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=		317 363,31 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,715$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	317 363,31 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,672
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	213 268,14 Kč

Budova č.p. 45 – zjištěná cena: **213 268,14 Kč**

a.4) Vedlejší stavba – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci
Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

1.NP

Výška: 3,35 m
 Zastavěná plocha: $3,15 \times 6,05$ = 19,06 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,35 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 19,06 m²

Obestavěný prostor OP:

1.NP $0,5 \times (3,35 + 2,75) \times 3,15 \times 6,05$ = 58,13 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – železobetonové pásy izolované	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – klasické cihelné tl. 30 cm	30,40 %	Standardní
3. Stropy – konstrukce střechy	13,80 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – pultová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – trapézový pozinkovaný plech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – okapový žlábek a svod z pozink. plechu	0,70 %	Podstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hrubé	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hrubé s březolitovým nástřikem	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – chybí	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – chybí	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna – chybí	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – světelná	5,80 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní – chybí	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy $-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \%$ – 0,1380
 6. Klempířské konstrukce $-0,54 \times 0,70 \%$ – 0,0038

10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	– 0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	– 0,0240
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	– 0,0340
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,80 \%$	– 0,0313
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	– 0,0520
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,6949

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 231,– Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 1,2663	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,9269	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8000	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	= 3 746,13 Kč/m³	
Základní cena upravená: 58,13 m ³ × 3 746,13 Kč/m ³	=	217 762,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 50 / (50 + 30) = 62,500 \%$

Odpočet opotřebení: 217 762,54 Kč × 62,500 % – 136 101,59 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: **= 81 660,95 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,940

Index polohy: I_P = 0,715

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 81 660,95 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,672

Cena stavby: CS = CS_N × pp **= 54 876,16 Kč**

Vedlejší stavba – zjištěná cena: **54 876,16 Kč**

a.4.1) Studna – § 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 8,50 m

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubicí

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,382

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
3,50 m á 3 810,- Kč/m	+	13 335,- Kč
Základní cena:	=	23 085,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3820
Studna neslouží trvale svému účelu	×	0,2000
Cena studny:	=	9 897,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 60 / (60 + 40) = 60,000 \%$

Odpočet opotřebení: $9\,897,92 \text{ Kč} \times 60,000 \%$

-	5 938,75 Kč
=	3 959,17 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,715$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	3 959,17 Kč
×	0,672
=	2 660,56 Kč

Studna – zjištěná cena:

2 660,56 Kč

a.4.2) Zpevněné plochy – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm: 550,00 m²

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,301

Ocenění

Základní cena: $550,00 \text{ m}^2 \times 360,- \text{ Kč/m}^2$ 198 000,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3010
Cena stavby:	=	410 038,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 10) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: 410 038,20 Kč × 80,000 %	–	328 030,56 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	82 007,64 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,715$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 82 007,64 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,672

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **55 109,13 Kč**

Zpevněné plochy – zjištěná cena: **55 109,13 Kč**

a.4.3) Septik – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.4.2. Septiky nad 15 m³ obestavěného prostoru: 49,00 m³ OP

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubicí

Koeficient změny ceny stavby: 2,363

Ocenění

Základní cena: 49,00 m³ OP × 2 800,– Kč/m³ OP 137 200,– Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_I : × 2,3630

Cena stavby: = **291 783,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 40) = 50,000 \%$

Odpočet opotřebení: 291 783,24 Kč × 50,000 % – 145 891,62 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **145 891,62 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index polohy: $I_P = 0,715$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 145 891,62 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,672

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **98 039,17 Kč**

Septik – zjištěná cena: **98 039,17 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Budova č.p. 721	1 877 174,20 Kč
2) Budova č.p. 45	213 268,14 Kč
3) Vedlejší stavba	54 876,16 Kč
4) Studna	2 660,56 Kč
5) Zpevněné plochy	55 109,13 Kč

6) Septik	98 039,17 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	2 301 127,36 Kč
Cena po zaokrouhlení:	2 301 130,– Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 2254 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Těrlicko

Název okresu: Karviná

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 503,– \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 302,– \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,940$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,715$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,672$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 202,9440 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2972/1	zastavěná plocha a nádvoří	2 197	445 867,97
2980	zastavěná plocha a nádvoří	176	35 718,14
	Součet:	2 373	481 586,11

Pozemky na LV číslo 2254 – zjištěná cena:

481 586,11 Kč

c) Ocenění výnosovou metodou

POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY VÝNOSOVOU METODOU

Nemovitosti, které mohou generovat výnos, jsou oceňovány i výnosovou metodou. Při použití výnosové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého výnosu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku. Tato metoda je obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat výnos.

Prvním krokem při metodě kapitalizace výnosu je stanovení hrubého potenciálního výnosu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého výnosu pro získání provozního výnosu. Odečtením rezervy na renovace od provozního výnosu je následně stanoven čistý provozní výnos před zdaněním. Obvyklá cena je potom stanovena pomocí dvou alternativních kapitalizačních postupů - přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow. V tomto konkrétním případě byla použita metoda přímé kapitalizace. Výše potenciálního provozního výnosu byla stanovena na základě analýzy nájemného porovnatelných objektů v místě a čase. V souladu s běžnou praxí znalec ve výpočtech vycházel z tzv. studeného nájemného, kdy služby a energie jsou nájemcům přeučtovávány na základě jejich skutečného čerpání.

Provozní náklady byly stanoveny procentní sazbou z potenciálního hrubého výnosu, obvyklou pro porovnatelné majetky.

Dosažitelné tržní nájemné pro využití budovy jako skladu, je však podmíněné nutnými investicemi do rekonstrukce střechy, topení a rozvodů teplé a studené vody. Tyto náklady jsou kalkulovány v celkové výši 740 000,- Kč, které byly vypočtené podle ceníku soustavy agregovaných položek stavebních prací.

Analýza tržního nájemného

Nabídka nebytových prostor v regionu:

Objekt č.1:

Zdroj: www.reality.cz/w81-673417



U Řeky, Hrabová

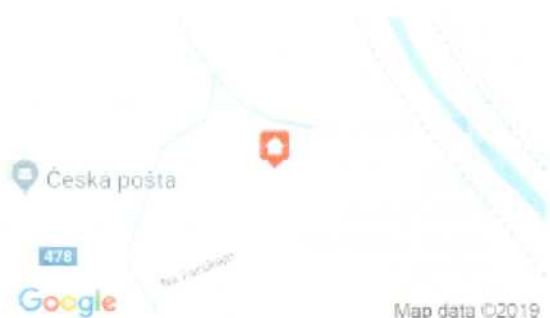
výrobní prostory, plocha 3.000 m²

Nabízíme k pronájmu oplocenou zpevněnou plochu ke komerčnímu využití o rozloze až 3000 m². Je možné připojení se k elektřině, vodovodu a veřejné kanalizaci. Možnost pronájmu kanceláři nebo výrobní haly 18 x 18 m nebo 19 x 6 m v objektu. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

Pronájem: 600 Kč/rok/m²

(Plus kauce 1 měs. nájem, provize RK 1 měs. nájem. Cena je bez DPH.)

Umístění v obci	klidná část obce
Druh budovy	neuvedeno
Dostupnost pozemku	Příjezd: Obecní, Vlastní, Zpevněný
Voda	Veřejný vodovod
Elektroinstalace	230 (220) V, 400 (380) V
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Parkování	Parkování i pro autobusy, Parkování i pro kamiony, Parkování na pozemku, Parková
Stav objektu	velmi dobrý



Objekt č.2:

Zdroj: www.reality.cz/w81-677868



Chotěbuz

motorest, plocha 195 m²

Nabízíme k pronájmu zavedenou restauraci na okraji obce Chotěbuz. Restaurace je po celkové vkusné rekonstrukci a pronajímá se včetně veškerého vybavení. Kapacita 30. míst k sezení + 50. míst na sále. Vytápění automatickým kotlem na tuhá paliva. Součástí prostor je zařízená kuchyň, oddělené toalety, sprcha a šatna pro personál. K ceně nájmu je třeba přičíst služby. Pro více informací nebo domluvení prohlídky volejte makléři.

Pronájem: 15.000 Kč/měs.

Umístění v obci	okraj obce
Zastavěná plocha [m ²]	195
Podlahová plocha [m ²]	195
Druh budovy	Cihla
Počet NP	2
Počet PP	1
Počet pokojů	7
Dostupnost pozemku	Příjezd: Obecní, Zpevněný
Počet stání	15
Patro	přízemí
Voda	Veřejný vodovod
Plyn	Rozvod propanbutan
Elektroinstalace	230 (220) V
Kanalizace	Septik
Topení	Kombinovaný kotel, Tuhá paliva
Sociální zařízení	Koupelna: Sprchový kout, Umyvadlo; WC: Tři a více
Sklep	Ano, 80m ²
Zařízení nábytkem	Ano
Parkování	Vlastní parkoviště
Stav objektu	velmi dobrý



Objekt č.3:

Zdroj: www.reality.cz/w81-680162



Havířov - Šumbark

restaurace, plocha 170 m²

Pronájem obchodních prostor o celkové výměře 170 m². Prostory jsou připraveny k převzetí jako pohostinství s potřebným zázemím, ale lze využít na prodejnu s jiným zaměřením. Majitel prostoru umožňuje postupný nárůst ceny pronájmu. K nájemnému se hradí zálohy na služby a energie dle spotřeby. Více informací na osobním setkání, doporučujeme prohlídku.

Pronájem: 5.000 Kč/měs.



Umístění v obci	klidná část obce
Zastavěná plocha [m ²]	524
Podlahová plocha [m ²]	170
Druh budovy	Cihla
Počet NP	1
Počet pokojů	6
Dostupnost pozemku	Příjezd: Obecní
Patro	přízemí
Voda	Veřejný vodovod
Plyn	Zemní plyn
Elektroinstalace	230 (220) V
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Topení	Plynový kotel
Sociální zařízení	Koupelna: Sprcha, Umyvadlo, WC; WC: Tři a více
Telefon	Ano
Zařízení nábytkem	neuvedeno
Parkování	Parkování na pozemku, Parkování na ulici, Vlastní parkoviště
Stav objektu	velmi dobrý



Objekt č.4:

Zdroj: www.reality.cz/w81-683589



Havířov - Dolní Datyně

komerční prostory, plocha 450 m²

Nabízíme Vám k pronájmu komerční objekt, objekt byl využíván jako restaurace 250 m² s kavárnou 200 m², ale lze využít k jakýmkoliv účelům. Kancelářské prostory apod. Nachází se v klidné části Havířova. Jedná se o celkově zrekonstruovanou budovu. Bližší info u makléře.

Pronájem: 19.000 Kč/měs.

Umístění v obci	okraj obce
Zastavěná plocha [m²]	450
Podlahová plocha [m²]	450
Druh budovy	Cihla
Počet NP	1
Počet PP	1
Počet pokojů	5
Dostupnost pozemku	Přijezd: Obecní, Pro nákladní auta, Rampa
Počet stání	10
Patro	přízemí
Voda	Veřejný vodovod
Plyn	Zemní plyn
Elektroinstalace	230 (220) V
Kanalizace	Veřejná kanalizace
Topení	Dálkové, Tuhá paliva, Ústřední topení
Sociální zařízení	Koupelna: Sprcha, Sprchový kout, WC; WC: Tři a více
Sklep	Ano
Zařízení nábytkem	Ne
Parkování	Parkování na pozemku, Vlastní parkoviště
Stav objektu	velmi dobrý



Objekt č.5:

Zdroj: www.reality.cz/w81-688992

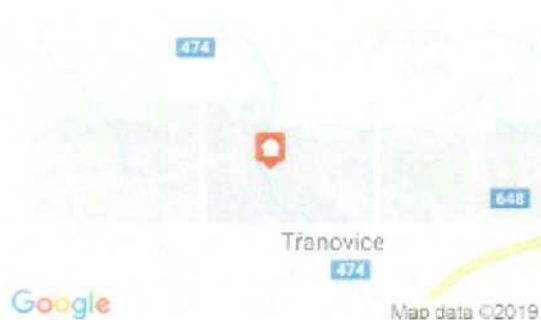


Třanovice

sklad, plocha 460 m²

Nabízíme k pronájmu skladové prostory o rozloze 460 m² v Třanovicích. Pozemek je oplocen a zabezpečen. K dispozici jsou i kanceláře, prostorná koupelna s WC a sprchovým koutem. V celém objektu je elektřina, voda a plyn se samostatnými měřiči a počítačová síť. Před objektem je k dispozici parkoviště. Jedná se o klidné místo zaručující soukromí a bezpečnost. Je požadována vratná kauce ve výši 3 měsíčních nájmů + nákladová položka pro RK.

Pronájem: 30.000 Kč/měs.



Umístění v obci	klidná část obce
Zastavěná plocha [m ²]	460
Podlahová plocha [m ²]	460
Druh budovy	Cihla
Počet NP	1
Počet pokojů	10
Dostupnost pozemku	Příjezd: Obecní, Pro kamiony, Pro nákladní auta, Vlastní, Zpevněný
Počet stání	20
Patro	přízemí
Voda	Veřejný vodovod
Elektroinstalace	230 (220) V, 400 (380) V
Sociální zařízení	Koupelna: Sprcha, Sprchový kout, Umyvadlo WC: Splachovací
Zařízení nábytkem	Ne
Parkování	Parkování i pro kamiony, Parkování na pozemku, Vlastní parkoviště
Stav objektu	dobrý



Nabízené zpevněné plochy

Objekt č.1: www.reality.cz/w81-693584

Zdroj:



U Dálnice, Paskov

sklad, plocha 977 m²

Nabízíme k pronájmu skladovou a manipulační plochu vedle dálnice Ostrava - Frýdek Místek v Paskově. Plocha se momentálně upravuje na zpevněnou plochu pro vjezd těžší techniky. Na pozemku je možnost využívat sociální zařízení s kuchyní ve vedlejší budově. Více informací vám sdělí makléř.

Pronájem: 10.000 Kč/měs.

Umístění v obci	rušná část obce
Druh budovy	neuvedeno
Dostupnost pozemku	Příjezd: Vlastní, Zpevněný
Voda	Veřejný vodovod
Elektroinstalace	400 (380) V
Stav objektu	dobrý



Tabulka nabízených pronájmů nebytových prostor a ploch v regionu:

Objekt	Výměra (m ²)	Měsíční nájem (Kč)	Nájemné (Kč/rok)	Nájem (Kč/m ² /rok)
1. Ostrava -Hrabová	3000,00	15000,00	1 800 000,00	600,00
2. Chotěbuz	195,00	15000,00	180 000	923,00
3. Havířov - Šumbark	170,00	5000,00	60 000,00	353,00
4. Havířov – Dol. Datyně	450,00	19000,00	228 000,00	506,00
5. Třanovice	460,00	30000,00	360000,00	782,00
Obvyklé tržní nájemné				632,80
Zpevněné plochy				
1. Paskov	977,00	10000,00	120 000,00	122,00
Obvyklé tržní nájemné				181,50

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce:

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Ostatních plochy:		m ²		897,44
b) Výnosy z pronajímaných ploch:				
Ostatní plochy				
Prostory v 1. PP	345,00 Kč ×	25,44 m ²	Kč/rok	8 776,80
Prostory v 1. NP	632,00 Kč ×	522,00 m ²	Kč/rok	329 904,–
Venkovní zpevněné plochy	122,00 Kč ×	350,00 m ²	Kč/rok	42 700,–
Ostatní plochy celkem			Kč/rok	381 380,80
Výnosy celkem	VC		Kč/rok	381 380,80

Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90,00
Výnosy po korekci	$VC_k = VC \times PP / 100$	Kč/rok	343 242,72
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:			
Uvedení do pronajímatelného stavu	N_J	Kč	740 000,–
d) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	12 156 510,97
Časová cena	C	Kč	3 424 296,68
Náklady na provoz	$RC \times 0,25 \%$	Kč/rok	30 391,28
Náklady na údržbu	$RC \times 0,75 \%$	Kč/rok	91 173,83
Pojištění		Kč/rok	0,–
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	71 976,18
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 000,–
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	197 541,29
Čisté výnosy	$V = VC_k - N_R$	Kč/rok	145 701,43
e) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0600
Výnosová hodnota	$V / i - N_J$	Kč	1 688 360,–

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena výše uvedeného majetku indikovaná výnosovou metodou je:

1 688 000,– Kč

d) Ocenění porovnávací metodou

POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Tato metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při hledání obecné ceny předmětné nemovité věci porovnávací metodou, se vychází z konkrétních údajů o prodaných nemovitostech, ke kterým jsou k dispozici potřebné údaje. Po zadání jednotkového množství jsou zadány koeficienty (K) hodnotící nemovitost ze seznamu porovnávaných nemovitostí s předmětnou nemovitostí podle daných kritérií, u nichž se stanoví koeficienty vyjadřující lepší nebo horší vlastnosti této porovnávané s předmětnou. U nemovitostí se stejnými vlastnostmi je hodnota všech koeficientů 1,0. Hodnota přísl. koeficientu většího než 1,0 je porovnávaná nemovitost horší než předmětná, u níž hledáme její hodnotu a naopak. Váha (V) zohledňuje ty nemovitosti, které se nejbližší přibližují charakteru předmětné nemovitosti a jejichž prodejní cena nezahrnuje jiné vlivy než ty, které běžně ovlivňují trh s uvažovanými nemovitostmi.

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny majetku jako celku byly vzaty do úvahy komerční budovy, které byly v nedávné době nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách.

V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem (zdroje) odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení indikace obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku celková užitná plocha. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost budovy a další.

Popis porovnávaných objektů:

Objekt č. 1

Zdroj: inzerce spol. Fincentrum Reality z 7.7.2019 na realitním servru Sreality.



Prodej komerční nemovitosti 400 m²

ulice Vnitřní, Orlová - část obce Lutyně

4 242 000 Kč (10 605 Kč za m²)



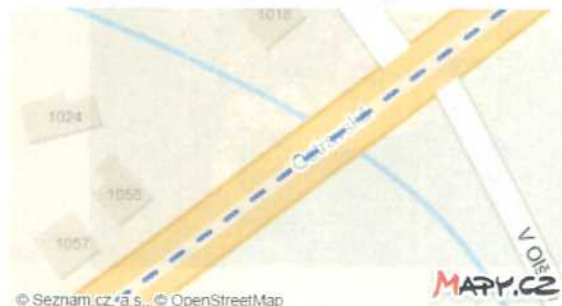
MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Naše společnost Vám exkluzivně nabízí k prodeji komerční objekt se stávajícím výnosem 24 tis. ročně (ČEZ). Samostatně stojící budova v centru panelové zástavby přímo vybízí k investici a zahájení podnikatelské činnosti v mnoha odvětvích např. zřízení ordinací, kanceláří, mateřské školy, fit. Centra, restaurace atd. V těsné blízkosti nalezneme mnoho firem např. specializovaná lékařská zařízení, kanceláře, čerpací stanice, večerku atd. Díky těmto faktům máte možnost vlastnit objekt za velmi výhodnou cenu v případě následného pronájmu rychlá návratnost celé investice (umíme zařídit). Celková plocha budovy činí 560m². Radi Vám bezplatně pomůžeme s vyřízením financování za nejnižší úrokovou sazbu. Více informací u makléře, doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	4 242 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Užitná plocha:	400 m ²
Cena za m ² :	10 605 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	12046	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	14.05.2019	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Elektřina:	400V
Umístění objektu:	Rušná část obce	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	1. podlaží	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Objekt č. 2

Zdroj: inzerce spol. Fincentrum Reality z 7.7.2019 na realitním servru Sreality.



Prodej komerční nemovitosti 490 m² ulice Ostravská, Petřvald - část obce Petřvald 2 969 000 Kč (6 059 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Naše společnost Vám exkluzivně nabízí k prodeji komerční objekt 6+1 se samostatně stojící budovou s dvěma garážemi, stodolou a zastřešeným přístřeškem, velmi vhodný pro stavební či obchodně výrobní společnost. Objekt stojí na velmi frekventované ulici Ostravská spojující města Ostravu, Karvinou, Frýdek Místek, Český Těšín. V těsné blízkosti nalezneme mnoho firem např. Pilu, Zahradní centrum, Nerez výrobu, Velkoobchod Canis atd. Samotný areál se skládá z kanceláří, skladových či výrobních prostor, sklepení, podkroví možno upravit i pro bydlení, toalety, sprchy pro personál. Díky těmto faktům máte možnost vlastnit objekt za velmi výhodnou cenu v případě následného pronájmu rychlá návratnost celé investice (umíme zařídit). Celková plocha pozemku s budovou činí 1288m² z toho zastavěná část 318m². Rádi Vám bezplatně pomůžeme s vyřízením financování za nejnižší úrokovou sazbu. Více informací u makléře, doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	2 969 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Garáž:	✓
Cena za m ² :	6 059 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	12067	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	16.05.2019	Telekomunikace:	Satelit
Stavba:	Cihlová	Elektrina:	230V, 400V
Stav objektu:	Dobry	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Rušná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárna
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Bezbariérový:	✗
Plocha zastavěná:	318 m ²	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	490 m ²		

Objekt č. 3

Zdroj: inzerce IMEX REALITY s.r.o. z 7.7.2019 na realitním servru Sreality.



Prodej komerční nemovitosti 878 m² ulice Jarošova, Havířov - část obce Šumbark 3 950 000 Kč (4 499 Kč za m²)



MIMOŘADNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji objekt „Bivoj“ v Havířově – Šumbarku ul. Jarošova, č.p. 861.

Objekt je situován na pozemku parc. č. 715 a skládá se ze tří částí.

Budova byla dlouhodobě užívána jako restaurace s příslušenstvím.

V současné době se zde nachází večerka, restaurace je zavřená.

Prostory v 1.PP byly využívány jako technické a skladovací zázemí.

V 1.NP byla jižní část využívána jako prodejní prostory se zázemím.

Na úrovni podkroví v 2.NP se nachází byt 2+1.

Budova je vytápěna plynovým kotlem s rozvody ÚT, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem.

Objekt je podsklepen v celém půdorysu, samostatně stojící, s pozemkem v rovině obdélníkového tvaru.

Na tento objekt je zpracovaný kompletní projekt na přestavbu 11 bytových jednotek včetně plánů, podrobného rozpočtu, schválené projektové dokumentace a stavebního povolení vydaném Stavebním úřadem v Havířově.

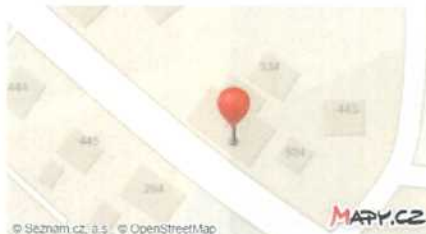
Tento projekt může být předán zájemci v případě zájmu.

Jinak lze tento objekt využít jako restaurační zařízení, sklady, dílny, výrobní prostory.

Celková cena	3 950 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Stav objektu:	Dobry
Cena za m ²	4 499 Kč	Umístění objektu:	Klidná část obce
Poznámka k ceně:	AKČNÍ NABÍDKA, + provize RK	Typ domu:	Patrový
ID zakázky:	PRODEJBIVOJ2019	Užitná plocha:	878 m ²
Aktualizace:	14.06.2019	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Cihlová		

Objekt č. 4

Zdroj: inzerce LEGIS REAL z 7.7.2019 na realitním servru Sreality.



Prodej restaurace 462 m²

Janovice - část obce Janovice, okres Frýdek-Místek

Panorama

2 610 000 Kč (5 649 Kč za m²)

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt s čp. 37, a se sedlovou střechou. Stavba je přízemní, částečně podsklepená s částečným podkrovím. Objekt je v současné době mimo provoz. Stavba je v katastru nemovitostí zapsána jako objekt k bydlení, ve skutečnosti se jedná o provozní objekt. Objekt byl v minulosti užíván jako restaurace s názvem „Obecník“. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Pozemek o výměře 655m² (parc.č. st. 33/1)ú, který je z větší části zastavěný objektem čp. 37.

Pozemek je sklonitý k SV. Přístup po zpevněné veřejné asfaltové komunikaci.

Stáří objektu se odhaduje 1910-1920 s ohledem na použité konstrukce. Na objektu byla provedena v roce 2016-17 rekonstrukce právě části objektu v 1.NP - výměna oken za okna z PVC, výměna vstupních dveří, nové podlahy v přední místnosti

(prodejně) provedena dlažba, nové vnitřní omítky, nové rozvody vody, elektro, vyložkový komín, a instalované soc. zařízení v PK (vana, WC). Ostatní prostory a konstrukce v původním stavu s rekonstrukcí v minulosti. Vytápění objektu centrálním plynovým kotlem + krbová kamna.

Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci

Dispozice domu:

část objektu byla užívána jako restaurace (sál s jevištěm), druhá část byla rekonstruována jako prodejna.

- 1.PP - sklep pod jevištěm (byvalá šatna pro účinkující), menší garáž, sklepní prostory, přístup do PP z 1.NP a taky z venku
- 1.NP - vstupní chodba, vlevo sál s jevištěm, vpravo rekonstruovaný prostor prodejny (3 místnosti), komora, soc. zařízení (3x WC)
- PK - místnost, koupelna s WC, půdní prostor stavebně neupravený

Celková užitná plocha domu činí 462m²

IS: elektro, vodovod, kanalizace svedena do žumpy, plyn

Prodej domu v rámci INSOLVENCE – dům volný.

Celková cena	2 610 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Podlaží	2 včetně 1 podzemního
Cena za m ²	5 649 Kč	Užitná plocha	462 m ²
Aktualizace	28.06.2019	Rok rekonstrukce	2016
ID	1481346652	Voda	Daňový vodovod
Stavba	Cihlová	Topení	Ústřední plynové
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Plyn	Plynovod
Umístění objektu	Klidná část obce	Odpad	Septik
Typ domu	Patrový	Komunikace	Asfaltová

Objekt č. 5

Zdroj: inzertce M&M Reality holding a.s. z 7.7.2019 na realitním servru Reality iDNES.



Prodej obchodních prostor, 350 m²

Ostravská, Petřvald, okres Karviná

3-690-000-Kč

3 200 000 Kč (9 143 Kč/m²)

Poznámka k ceně: včetně provize RK

Prodej, komerční nemovitost, Petřvald, ul. Ostravská

Nabízíme k prodeji dvě komerční nemovitosti. V první hlavní budově se v přízemí nacházejí komerční prostory pro skladovací nebo kancelářské využití se soc. zázemím a v 1. patře je k dispozici bytová jednotka 3+kk o výměře 102 m² která prošla také rekonstrukcí. V dalším přilehlém objektu se nachází bytová jednotka 2+1 o výměře 40 m² se samostatným vchodem a také vybavená zámečnická dílna (svářečka, bruska, el. nůžky, nářadí aj.). K dispozici je upravená zahrada s venkovním posezením, uzámkem a grilem. Dále hospodářská budova, dřevník, kotec, prostor pro parkování uvnitř objektu i před domem. Nemovitost se nachází při hlavní komunikaci s blízkým dosahem do Ostravy, Havířova, Karviné. V blízkém dosahu jsou také zastávky ČSAD. Více informací získáte u makléře.

Číslo zakázky	IDNES-596714	Cena	3 200 000 Kč
Konstrukce budovy	cihlová	Stav budovy	dobrý stav
Vlastnictví	osobní	Typ komerční nemovitosti	obchodní prostory
Lokalita projektu	přeplyněná část	Plocha pozemku	944 m ²
Zastavěná plocha	944 m ²	Užitná plocha	350 m ²
Obchodní plocha	102 m ²	Počet podlaží	2
Podlaží umístění	přízemí (1. NP = nadzemní podlaží)	Počet parkovacích míst	5
Počet místností	10	Oplocení	✓
Parkování	parkování na pozemku	Plyn	zaveden
Topení	ústřední - elektrické	Elektřina	230V
Voda	veřejný	Odpad	septik / jímka
Vybavení	částečně zařízený	PENB	G

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce:

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt č. 1	
Výchozí cena (VC):	4 242 000,– Kč
Množství (M):	400,00 m ²
K _{mista} :	0,85
K _{časový} :	0,90
K _{vybav.} :	0,90
K _{inž.sítí} :	0,90
K _{podl.} :	0,90
K _{zdroje} :	0,85
Jednotková cena (JC):	5 027,11 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt č. 2	
Výchozí cena (VC):	2 969 000,– Kč
Množství (M):	490,00 m ²
K _{mista} :	0,80
K _{časový} :	1,00
K _{vybav.} :	0,95
K _{inž.sítí} :	0,95
K _{podl.} :	1,00
K _{zdroje} :	0,85
Jednotková cena (JC):	3 718,52 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt č. 3	
Výchozí cena (VC):	3 950 000,– Kč
Množství (M):	878,00 m ²
K _{mista} :	0,85
K _{časový} :	0,90
K _{vybav.} :	0,90
K _{inž.sítí} :	0,90
K _{podl.} :	1,00
K _{zdroje} :	0,85
Jednotková cena (JC):	2 369,56 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt č. 4	
Výchozí cena (VC):	2 610 002,81 Kč
Množství (M):	462,00 m ²
K _{mista} :	1,00
K _{časový} :	1,00
K _{vybav.} :	0,90
K _{inž.sítí} :	0,95
K _{podl.} :	1,00
K _{zdroje} :	0,85
Jednotková cena (JC):	4 105,67 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt č. 5	

Výchozí cena (VC):	3 200 000,– Kč
Množství (M):	350,00 m ²
K _{mista} :	0,80
K _{časový} :	0,95
K _{vybav.} :	0,90
K _{inž.sítí} :	0,95
K _{podl.} :	1,00
K _{zdroje} :	0,85
Jednotková cena (JC):	5 049,87 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{mista}} \times \text{K}_{\text{časový}} \times \text{K}_{\text{vybav.}} \times \text{K}_{\text{inž.sítí}} \times \text{K}_{\text{podl.}} \times \text{K}_{\text{zdroje}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	2 369,56 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	4 054,15 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	5 049,87 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	4 000,– Kč
Jednotkové množství:	× 547,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 188 000,– Kč

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena nemovitosti jako celku indikovaná porovnávací metodou je: **2 188 000,– Kč**

C. Rekapitulace

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 27. červnu 2019.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

TABULKA REKONCILIACE			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	2 188 000	20	1 517 229
Výnosová metoda	1 688 360	70	230 388
Nákladová metoda	2 782 720	10	516 735
Výsledná cena			1 897 725
Zaokrouhleno			1 900 000

Kontribuční analýza

Aby oceňovaný majetek patřil mezi nemovitosti běžně nabízené a obchodované, musel by splňovat podmínku **okamžité využitelnosti**. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda neodráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů nepovažuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 20 %. Skladovací prostory jsou primárně stavěny pro výnos z jejich pronájmu a nájemní skladovací prostory nebo prostory pro drobnou řemeslnou výrobu se běžně vyskytují v široké škále velikosti podlahových ploch, proto lze tuto cenovou indikaci použít s dominantní kontribucí, a proto je jí přisouzena váha 70 %.

Zejména u objektů s hodně zanedbanou údržbou, jako je tento, nejsou investoři obvykle ochotni akceptovat takto zjištěnou cenu. Z tohoto důvodu je indikace obvyklé ceny pomocí nákladové metody chápána pouze jako jistý korektor obvyklé ceny indikované jinými metodami a je jí přisouzena váha 10 %.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 27. červnu 2019 reprezentována částkou:

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 900 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliondevětsettisíc Kč

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. 7. 2004 č. j. 2536/2004, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem: 825-032/2019.

V Českém Těšíně, 20. 7. 2019




Ing. Bohdan Suchanek

E. Seznam příloh

1. LV 2254
2. Katastrální mapa
3. Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 7183 / 2018 pro Vladimír Doležel, Ph.D. Mgr. Ing.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766577 Horní Těrlicko

List vlastnictví: 2254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
P M COMPANY s.r.o., Jilová 1580/2, Podlesí, 73601 Haviřov	64609227	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2972/1	2197	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Těrlicko, č.p. 721, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 2972/1				
2980	176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Těrlicko, č.p. 45, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 2980				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Povinnost k

Parcela: 2971, Parcela: 2972/2, Parcela: 2972/3, Parcela: 2972/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.11.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 28.11.2013.

V-13452/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

drobné stavby - žumpy s právem vstupu a právem jejího umístění, užívání, oprav, údržby
a rekonstrukce včetně přestavby, případně odstranění dle čl. V. smlouvy
v rozsahu GP č. 1932-56/2013

Oprávnění pro

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Povinnost k

Parcela: 2982

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.11.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 28.11.2013.

V-13452/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů uvedených v čl. 2. odst. 2. Zástavní smlouvy do výše 1 840 000,-Kč s
příslušenstvím

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766577 Horní Těrlicko

List vlastnictví: 2254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS č.11/14/610 ze dne
04.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2014. Zápis proveden dne
01.07.2014.

V-9054/2014-807

Pořadí k 09.06.2014 12:47

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 633 277,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP v Karvině -501132/2017 /3212-80542-807172 ze dne
15.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017. Zápis proveden dne
09.03.2017; uloženo na prac. Ostrava

V-2678/2017-807

Pořadí k 15.02.2017 12:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP v Karvině -501132/2017 /3212-80542-807172 ze dne
15.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017. Zápis proveden dne
09.03.2017; uloženo na prac. Ostrava

V-2678/2017-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP v Karvině -501132/2017 /3212-80542-807172 ze dne
15.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017. Zápis proveden dne
09.03.2017; uloženo na prac. Ostrava

V-2678/2017-807

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1 742,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766577 Horní Těrlicko

List vlastnictví: 2254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Chomutově -/ 1381169/18/2504-00540-505165 ze dne 03.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2018. Zápis proveden dne 29.05.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-7368/2018-807

Pořadí k 03.05.2018 15:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Chomutově -/ 1381169/18/2504-00540-505165 ze dne 03.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2018. Zápis proveden dne 29.05.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-7368/2018-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Chomutově -/ 1381169/18/2504-00540-505165 ze dne 03.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2018. Zápis proveden dne 29.05.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-7368/2018-807

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jílová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 Ex-6783/2017 -20 ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2017. Zápis proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-5320/2017-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: P M COMPANY s.r.o., IČ 64609227

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 Ex-6783/2017 -24 ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2017. Zápis proveden dne 12.06.2017; uloženo na prac. Ostrava
Z-4901/2017-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 Ex-6783/2017 -24. Právní moc ke dni 26.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2017. Zápis proveden dne 12.09.2017; uloženo na prac. Ostrava

Z-7421/2017-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766577 Horní Těrlicko

List vlastnictví: 2254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jilová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-8959/2017 -20 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2017. Zápis proveden dne 24.07.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-6674/2017-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: P M COMPANY s.r.o., IČ 64609227

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-8959/2017 -24 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2017. Zápis proveden dne 27.07.2017; uloženo na prac. Ostrava
Z-6009/2017-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město, Bohunická 728/24a, Brno 619 00

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jilová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-2873/2017 -20 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 22.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.12.2017. Zápis proveden dne 02.01.2018; uloženo na prac. Brno-město
Z-15591/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: P M COMPANY s.r.o., IČ 64609227

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Ing. Josef Cingroš 009 EX-2873/2017 -23 ze dne 27.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.12.2017. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Ostrava

Z-11001/2017-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Ing. Josef Cingroš 009 EX-2873/2017 -23. Právní moc ke dni 02.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2018. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. Ostrava

Z-1142/2018-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 887.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766577 Horní Těrlicko

List vlastnictví: 2254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jílová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 1415/18-22 k 127 EXE 1091/2018-12 ze dne 23.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.02.2018. Zápis proveden dne 28.02.2018; uloženo na prac. Praha

Z-7105/2018-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jílová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2104/18-6 ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 09.03.2018; uloženo na prac. Praha

Z-8280/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: P M COMPANY s.r.o., IČ 64609227

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 Ex-2104/2018 -10 ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2018. Zápis proveden dne 13.03.2018; uloženo na prac. Ostrava

Z-1801/2018-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jílová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 04404/18-008 ze dne 19.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2018. Zápis proveden dne 20.03.2018; uloženo na prac. Šumperk

Z-2041/2018-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139 EX-04404/2018 -008 (PM dne 30.04.2018) ze dne 19.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.04.2018. Zápis proveden dne 04.05.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-3001/2018-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: P M COMPANY s.r.o., IČ 64609227

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599158 Těrlicko
Kat.území: 766577 Horní Těrlicko List vlastnictví: 2254
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-4404/2018 -10 ze dne 19.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2018. Zápis proveden dne 22.03.2018; uloženo na prac. Ostrava
Z-2327/2018-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139 Ex-4404/2018 -10. Právní moc ke dni 19.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.04.2018. Zápis proveden dne 03.05.2018; uloženo na prac. Ostrava
Z-3574/2018-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jilová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4848/2018 -12 ze dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.05.2018. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-5973/2018-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: P M COMPANY s.r.o., IČ 64609227

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137Ex-4848/2018 -17 ze dne 18.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2018. Zápis proveden dne 30.05.2018; uloženo na prac. Ostrava
Z-4129/2018-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M., Farní 19, Frýdek-Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jilová 1580/2, Podlesí, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-450/2018 -35 ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 24.05.2018. Zápis proveden dne 28.05.2018; uloženo na prac. Ostrava
Z-4480/2018-807

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: P M COMPANY s.r.o., IČ 64609227

Povinnost k

Parcela: 2972/1, Parcela: 2980

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M. 142 Ex-450/2018 -41 ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 24.05.2018. Zápis proveden dne 31.05.2018; uloženo na prac. Ostrava
Z-4482/2018-807

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766577 Horní Těrlicko

List vlastnictví: 2254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Mgr. Ing. Vladimír Doležel, BA, Ph.D.

Povinnost k

P M COMPANY s.r.o., Jílová 1580/2, Podlesí, 73601

Haviřov, RČ/IČO: 64609227

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 39 INS-7183/2018 -A14 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2018. Zápis proveden dne 31.08.2018; uloženo na prac. Ostrava

Z-7386/2018-807

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 30.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2015. Zápis proveden dne 28.01.2015.

V-143/2015-807

Pro: P M COMPANY s.r.o., Jílová 1580/2, Podlesí, 73601 Haviřov

RČ/IČO: 64609227

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.09.2018 12:42:11



Fotodokumentace



825-032/2019

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

