

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 42-2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. St. 197 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 192 a pozemek parc.č. 439/10, vše v k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Znalec: Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz
IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: GAUTE a.s.
Lidická 26
60200 Brno

Číslo jednací: KSBR 54 INS 3163 / 2021

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.10.2021

Vyhotoveno: Ve Velaticích 5.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti TENZA, a.s. zapsané na LV č. 51 v k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Jedná se o pozemek parc.č. St. 197 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 192 a pozemek parc.č. 439/10, to vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 14.10.2021.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSBR 54 INS 3163/2021.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.10.2021 za přítomnosti paní Heleny Onderkové (účetní společnosti Bednář Ostrava s.r.o.).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 51 k.ú. Nová Ves u Ostravy ze dne 8.9.2021.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Nová Ves u Ostravy (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a sdělení poskytnuté jednatelem společnosti Bednář Ostrava, s.r.o., panem Ing. Daliborem Bednářem.
- e) Informace a podklady poskytnuté objednatel.

- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání” ze dne 10.3.2015.
- Znalecký posudek č. 2020/264, který vyhotovil Ing. Pavel Kramer den 13.9.2020.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Nová Ves u Ostravy bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití

porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku.

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o průměrné opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a průměrné intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné obvyklé ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Nová Ves u Ostravy

Adresa nemovité věci: Spojná 192/17, 709 00 Ostrava

Vlastnické a evidenční údaje

TENZA a.s., Svatopetrská 35/7, 617 00 Brno, LV: 51, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Ostrava je statutární, krajské a univerzitní město na severovýchodě České republiky v Moravskoslezském kraji, poblíž hranice s Polskem. Nachází se na soutoku řek Odry, Opavy, Ostravice a Lučiny.

Oceňované nemovité věci jsou situovány v městské části Ostrava - Nová Ves, při ul. Spojná v lokalitě zastavěné převážně rodinnými domy.



Zdroj: <https://mapy.cz/>

Situace

- Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
- Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
- Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
- Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II., III. tř.
- Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
- Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc.č. 440/4 Statutární město Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Pozemek:

- **parc.č. St. 197**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m². Součástí je stavba bydlení č.p. 192 a vedlejší stavby (sklad a dílna). Nezastavěná část pozemku je využívána jako část oplocené zahrady.

- **parc.č. 439/10**, zahrada o výměře 792 m². Pozemek je využíván jako oplocená zahrada ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 192. Na pozemku je postavena přístavba rodinného domu a část vedlejší stavby dílny. Na pozemku jsou dále postaveny venkovní úpravy standardního rozsahu tvořící příslušenství. Součástí zahrady jsou trvalé porosty standardního rozsahu, bez vlivu na obvyklou cenu.

**pozn.: přístavba rodinného domu a část vedlejší stavby nejsou zakresleny v katastrální mapě.*

Pozemek je rovinatý, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru.

Stavba:

- rodinný dům č.p. 192, součást pozemku parc.č. St. 197.

Jedná se o samostatně stojící podsklepený objekt bydlení (rodinný dům), který má jedno nadzemní podlaží a plochou střechu. Objekt je napojen na vodu z řadu, kanalizace je dle sdělení svedena do jímky na vyvážení (v lokalitě je možnost napojení na kanalizační řad), plyn z řadu (plynoměr dle sdělení odmontován) a el. NN. Ke dni ocenění je objekt využíván jako sídlo firmy Bednář Ostrava, s.r.o., IČ:25876678.

Dispoziční řešení:

1.PP: schody, chodba, prádelna, kotelna a čtyři skladovací místnosti.

Mezipatro: hlavní vstup se zádveřím, schody do sklepa a do přízemí.

1.NP: schody, chodba, komora, průchozí kuchyňka, čtyři pokoje (nyní kanceláře), koupelna vybavena umyvadlem, sprchovým koutem a splachovacím WC.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
suterén	70,00 m ²	0,50	35,00 m ²	
				35,00 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří se schody	4,72 m ²	1,00	4,72 m ²	
chodba	9,69 m ²	1,00	9,69 m ²	
komora	2,13 m ²	1,00	2,13 m ²	
kuchyňka	3,34 m ²	1,00	3,34 m ²	
koupelna s WC	3,45 m ²	1,00	3,45 m ²	
pokoj	17,66 m ²	1,00	17,66 m ²	
pokoj	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²	
pokoj	13,76 m ²	1,00	13,76 m ²	
pokoj	20,11 m ²	1,00	20,11 m ²	
				87,26 m²
				122,26 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	111,16	2,48 m
1.NP	114,29	3,00 m
		225,45 m²

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	667,00 m³
------------------------------	-----------------------------

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou z páleného zdiva tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je plochá, krytina ze svařovaných živičných pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Vnější fasáda jedné (východní) strany je břizolitová, zbylé tři strany jsou tvořeny kontaktním zateplovacím systémem se silikátovou omítkou. Podlahy v suterénu jsou betonové a z keramické dlažby. Podlahy v 1.NP jsou kryté koberci, PVC a keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou plně nebo prosklené do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední radiátory z plynového kotle. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Ohřev TUV pomocí kotle ÚT. Rozvody plynu jsou zavedeny do kotelny. Kanalizace je dle sdělení svedena do jímky na vyvážení. Hygienické vybavení tvoří umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří EZS (vybavení kuchyňky není součástí obvyklé ceny).

Stáří a technický stav

Původní rodinný dům byl dle sdělení postaven kolem roku 1948. V roce 1987 byla k původní stavbě provedena přístavba severní části (koupelna a jeden pokoj). V roce 1994 provedeno zateplení fasády tří stran RD. Při záplavách v roce 1997 byl objekt zaplaven do výšky cca 3,8 m. Následně byla provedena rekonstrukce poškozeného objektu (omítky, rozvody instalací, okna, dveře, podlahy, vytápění). V současné době jsou patrné známky lokálního zavlhnutí obvodového zdiva v suterénu, objekt není centrálně vytápěn (dodávka plynu byla přerušena). Celkový stavebně technický stav je průměrný.

Příslušenství a součásti:

- vedlejší stavba na parc.č. St. 197 a parc.č. 439/10. Jedná se o zděnou nepodsklepenou, přízemní stavbu s pultovou střechou složenou ze dvou částí. I. část tvoří sklad/garáž o zastavěné ploše cca 23 m². II. část tvoří dílna o zastavěné ploše cca 29 m². Stavba postavena kolem roku 1975, bez výrazné rekonstrukce a modernizace v průměrném až podprůměrném stavu.

**pozn.: zakreslavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.*

- venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení, branka, brána, zpevněné plochy, kotec pro psy, jímka, přípojky IS).

- součástí pozemku jsou trvalé porosty standardního rozsahu.

Stavebně technický stav venkovních úprav je průměrný. Veškeré příslušenství a součásti jsou zohledněny v navržené výsledné obvyklé ceně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

- *Zároveň staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Není zakreslena novější přístavba rodinného domu a část vedlejší stavby. Vše postavené na parc.č. 439/10.*
- *Stavba na LV zapsaná se způsobem využití po bydlení, je nyní využívána jako admin. Budova (sídlo firmy). Rekolaudace nebyla dle sdělení provedena. Náklady na změnu užívání zpět na objekt bydlení jsou zanedbatelné.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Způsob ochrany zapsaný na LV
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

- *Poloha v ochranném pásmu vodního zdroje 2.stupně.*
- *Dle informací z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>), neleží nemovitost v záplavovém území. Dle sdělení Ing. Bednáře byla při záplavách v roce 1997 nemovitost zaplavena do výšky 3,8 m od terénu. Následně byly vybudovány protipovodňová opatření na řece Odře snižující případné budoucí nebezpečí záplav v lokalitě na minimum (riziková zóna č.2)*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář:

- *Na LV č. 51 k.ú. Nová Ves u Ostravy ze dne 8.9.2021 jsou uvedena věcná práva zatěžující nemovitosti:*
 - o *Věcné břemeno (podle listiny)*
zřízení a vedení vodovodu
Oprávnění pro
Vítkovické horní a hutní těžířstvo ve Vítkovicích,
Ostrava
Povinnost k
Parcela: 439/10

Listina Usnesení soudu číslo deníku 33/1948.

POLVZ:20/1967 Z-2000020/1967-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

** věcné břemeno bez vlivu na obvyklou cenu.*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

- *Na LV č. 51 k.ú. Nová Ves u Ostravy ze dne 8.9.2021 jsou uvedeny následující poznámky:*
 - o *Pozemek se nachází v dobývacím prostoru*
Mariánské Hory I
Povinnost k
Parcela: St. 197, Parcela: 439/10

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář:

- *Na pronájem části nemovitých věcí je uzavřena „Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání“ ze dne 10.3.2015. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s tří měsíční výpovědní lhůtou (bez udání důvodů). Sjednané nájemné činí 5.000,-Kč/měsíc + DPH. Zálohy na energie a služby činí 4.770,-Kč/měsíc. Smlouva obsahuje inflační doložku.*

**bez vlivu na obvyklou cenu.*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

V souladu s definicí obvyklé ceny se obvyklá cena určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek (prodeje již proběhly).

Rodinný dům s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	122,26 m ²
Obestavěný prostor:	667,00 m ³
Zastavěná plocha:	114,29 m ²
Plocha pozemku:	1 008,00 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

V daném případě je provedeno porovnání na základě užitné plochy nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejkách ze serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Matrosovova 665/19, Ostrava
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji rodinný dom na ul. Matrosovova v Ostravě části Hulváky. Jedná se o klidné místo rodinného bydlení v rodinných domech a vilkách. Poloha domu je s dobrou dopravní dostupností do centra města. Nabízíme Vám zděný rodinný dům, který tvoří pravou polovinu dvojdomku a byl postaven koncem 20. let minulého století. Rodinné domy jsou vzájemně od sebe odděleny protipožární zdí, se samostatnou funkcí bydlení- přístupy, napojení na IS. Rodinný dům obsahuje dvě bytové jednotky 2+1 v přízemí a podkroví, s úplným sociálním zázemím. Rodinný dům je podsklepen, s původními sklepními prostory, s vnitřním i venkovním přístupem. Dům prošel v několika časových etapách stavebními úpravami modernizačního charakteru v letech 1980, 2000, 2005 a 2013. V roce 2000 došlo k rekonstrukci podkrovního bytu s další vestavbou, v roce 2005 došlo k rekonstrukci přízemního bytu. Rekonstrukce obsahovala: plastová okna (jedno zůstalo nevyměněné), podlahy v přízemním bytě, omítky, dveře vnitřní a venkovní v letech 2000, 2005. Dále instalace elektro, ZT, vytápění, plynový kotel, radiátory, plynový kotel v letech 1980, 2005, 2013. Byt v 1.NP má rozlohu

73 m2 a podkrovní byt má plochu 74 m2, kde se nachází vstup na terasu.

Pozemek: 424,00 m²

Užitná plocha: 182,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2021 1,00

K2 Velikosti objektu - větší UP 1,02

K3 Poloha - obdobná lokalita 1,00

K4 Provedení a celkový stav - lepší 0,90

K5 Příslušenství - menší 1,05

K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD 1,00



Zdroj: Valuo.cz + cena z KN, V-18489/2021-807

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 05.10.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 100 000	182,00	22 527	1,01	22 752

Název: 2.

Lokalita: Na Července 228/3, Ostrava

Popis: Nabízíme dvoupatrový podsklepený dům se čtyřmi pokoji. V přízemí se nachází zádveří, vstupní hala se schodištěm, vstupem do sklepních prostor a samostatná toaleta. Dále kuchyně, koupelna, obývací pokoj, ložnice a samostatný pokoj s šatnou. V patře se nachází prozatím pouze pracovna, lze ji využít také jako ložnici nebo dětský pokoj. Po částečné půdní přestavbě, můžete k pokoji vybudovat vlastní koupelnu s toaletou nebo šatnu. Na zahradě garáž s podkrovím.

Pozemek: 504,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2021 1,00

K2 Velikosti objektu - větší UP 1,02

K3 Poloha - obdobná lokalita 1,00

K4 Provedení a celkový stav - nepatrně lepší 0,95

K5 Příslušenství - obdobné 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD 1,00



Zdroj: Valuo.cz + cena z KN, V-13429/2021-807

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.07.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	160,00	21 875	1,02	22 313

Název: 3.

Lokalita: U Dolu 563/11, Ostrava

Popis: Nabízíme vám ke koupi rodinný dům (finský dvojdoměk propojen v jeden celek), dispozice 4+1, o zastavěné ploše 117m2, ulice U Dolu, Ostrava - Hrušov. Celková plocha pozemku včetně zast. plochy je 776m2. Dům je dřevěné konstrukce. Je ve velmi dobrém stavu a procházel průběžnou údržbou. Je zateplen a opatřen plastovými okny. Topení a ohřev vody je řešen pomocí plynového kotle s etážovým topením. Částečně podsklepeno. Střecha sedlová - krytina plech. Půdní prostor není pochůzí. Možnost ponechat veškeré vybavení. Pozemek je rovinatý, oplocen, situován jako krajní u obecní přístupové komunikace (pouze 2 přímo sousedící domy). Na zahradě je postaven zastřešený bazén, garáž, kůlna, dílna. Možnost parkování a vjezdu vozidla na nádvoří - přímo na pozemek u domu. Snadno dostupná lokalita poblíž centra města.

Pozemek: 776,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a celkový stav - obdobné	1,00
K5 Příslušenství - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00



Zdroj: valuo.cz + cena z KN, V-7795/2021-807

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	120,00	20 833	1,02	21 250

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Minimální jednotková porovnávací cena	21 250 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 105 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 752 Kč/m ²

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 21.250,- Kč/m² až 22.752,- Kč/m². Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažují obvyklou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí na 22.105,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	22 105 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	122,26 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 702 557 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 702 557 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- klidná lokalita vhodná k bydlení, dostatečné pozemkové zázemí.

Slabé stránky

- průměrný stavebně technický stav RD, přerušená dodávka plynu, absence kanalizační přípojky, objekt poškozen záplavami v roce 1997.

Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti TENZA, a.s. zapsané na LV č. 51 v k.ú. Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město. Jedná se o pozemek parc.č. St. 197 jehož součástí je stavba bydlení č.p. 192 a pozemek parc.č. 439/10, to vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžování majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 14.10.2021.

6.2. Odpověď

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji **obvyklou cenu nemovitých věcí na:**

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 51	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210148.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 42-2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 5.11.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 42-2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 51	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 51

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2021 15:15:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy List vlastnictví: 51
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo TENZA, a.s., Svatopetrská 35/7, Komárov, 61700 Brno	25570722	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 197		216	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
Součástí je stavba: Nová Ves, č.p. 192, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 197					
439/10		792	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno (podle listiny)
zřízení a vedení vodovodu
Oprávnění pro
Vítkovické horní a hutní těžířstvo ve Vítkovicích,
Ostrava
Povinnost k
Parcela: 439/10
Listina Usnesení soudu číslo deníku 33/1948.
POLVZ:20/1967 Z-2000020/1967-807
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Mariánské Hory I
Povinnost k
Parcela: St. 197, Parcela: 439/10

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2014 09:40:00.
Zápis proveden dne 20.01.2015.

V-22892/2014-807

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

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2021 15:15:03

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 554821 Ostrava
Kat.území: 713937 Nová Ves u Ostravy List vlastnictví: 51
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: TENZA, a.s., Svatopetrská 35/7, Komárov, 61700 Brno

RČ/IČO: 25570722

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
439/10	66701	792

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 08.09.2021 15:26:39

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

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace







Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.



Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Katastrální území:
Okres:	Parcelní číslo:
Obec:	Adresa:

Riziková zóna

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

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

Vyhotoveno dne: 1.11.2021

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhотовeno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/liceneni-podminky-nemo-report/>.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.