

**Znalecký posudek č. 9-3054/11**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti**  
**(obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Budova č.p. 72 na pozemku parc.č. 396/1.**

Ulice: Vlnitá	č.p. 72
Obec: Ostrava	PSČ 725 27
Okres: Ostrava-město	Kraj: Moravskoslezský
Katastrální území: Stará Plesná	Identifikační kód: 721689
Sídlo katastr. úřadu v Ostravě	



Vlastník stavby: Korejs Michael

Vlastník pozemku parc.č. 396/1: Česká republika

**Objednavatel:** Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 13.1.2011**

**Vypracoval:** Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1  
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 13.1.2011

**Obsah**

Úkol znalce .....	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
C. Výnosové ocenění.....	10
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	13
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	15
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti .....	16

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 1067/10-66 ze dne 18.8.2010  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Situační plánec a výřez z leteckého snímku  
Fotodokumentace

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1067/10-66 ze dne 18.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 560 pro k.ú. Stará Plesná, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

### **Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

Ocenit nemovitost zapsanou na listu vlastnictví č. 50 pro katastrální území Stará Plesná, obec Ostrava, a to:

- budova č.p. 72 na pozemku parc.č. 369/1

Předmětem ocenění je pouze budova č.p. 72, pozemek pod stavbou parc.č. 369/1 je majetkem jiného vlastníka.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 2.9.2010 od 9.00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: majitel nemovitosti p. Korejs a vykonavatel soudního exekutora p. Lokša

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Stará Plesná, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 16.8.2010

### **2. Situační podklady**

Kopie katastrální mapy předmětného území platné pro k.ú. Stará Plesná, mapový list č. OPAVA 1-9/11, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava dne 25.8.2010 v měřítku 1:1000

### **3. Ostatní podklady**

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 2.9.2010

Informace zjištěné při místním šetření

Zaměření objektu bývalého lihovaru

Odhad tržní hodnoty č. 192/127/2008 vypracovaný Ing. Müllerovou Naděždou ze dne 27.10.2008

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaná nemovitost se nachází v městském obvodu Ostrava-Plesná, při severozápadním okraji města Ostrava. Budova je situována na okraji zástavby rodinných domů při ulici Vlnitá. Dopravní dostupnost lokality je dobrá, autobusová zastávka MHD se nachází ve vzdálenosti cca 200 m, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 ul. Opavskou, spojující města Ostrava a Opava je možné ve vzdálenosti 1,7 km. Centrum města je vzdálené 15 km, centrum městského obvodu Poruba, kde se nachází úplná občanská vybavenost a infrastruktura je vzdálené 5 km. Ve vzdálenosti 2 km se nachází hypermarket Globus. V rámci města se z pohledu oceňované nemovitosti jedná o polohu atraktivní.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

**Plocha zastavěná** oceňovanou budovou činí **777 m<sup>2</sup>**.

Budova je dispozičně i funkčně rozdělena do čtyř sekcí:

<b>Sekce</b>	<b>Funkční využití</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Užitná/obytná plocha</b>
Část A1	Bydlení, administrativa	287 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>
Část A2	Skladování	90 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Část B	Skladování	146 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>
Část C	Skladování	254 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>

### **Údaje o oceňované budově**

Jedná se o budovu č.p. 72 na pozemku parc.č. 396/1, která je v katastru nemovitostí evidována jako jiná stavba. Pozemek pod stavbou a pozemky tvořící přilehlé nádvoří umožňující přístup k budově jsou ve vlastnictví jiného majitele, a to České republiky, resp. Statutárního města Ostravy. Po právní stránce není zajištěno užívání pozemku pod stavbou a rovněž není zajištěn přístup a příjezd k nemovitosti. Dle dostupných informací byla budova postavena začátkem 19. století, začátkem 20. století byly přistavěny sekce A, B a C. V minulosti budova sloužila jako lihovar, ke dni ocenění byl objekt v rekonstrukci, po jejíž dokončení měl objekt sloužit k bydlení, administrativě a ke skladování. Dle platného územního plánu se nemovitosti nachází v zóně individuálního bydlení, skladování a drobná výroba je v této zóně přípustná.

Oceňovaná budova je napojena na veřejnou vodovodní a elektrickou síť (230 i 400). Vodpadní vody jsou svedeny do žumpy. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Vytápěná je pouze obytná část.

Od roku 2008 probíhá celková rekonstrukce objektu, kdy v severní části (sekce A1) jsou zřízovány dvě bytové jednotky. Zbylé části budovy budou sloužit ke skladování a jako dílny. Ke dni prohlídky, tj. 2.9.2010, byla provedena na sekci A1 oprava střešní krytiny, osazena nová plastová okna s izolačním dvojsklem, nové vnitřní dveře včetně zárubní, byly vyměněny rozvody vody, elektra a kanalizace, nová omítky a obklady, byly instalovány SDK podhledy, osazené otopná tělesa, nové podlahy a nové zařizovací předměty v hygienických prostorech.

Ke dni ocenění se budova č.p. 72 nachází ve zhoršeném stavu, v probíhající rekonstrukci, avšak hlavní konstrukční prvky jsou značně opotřebené a zastaralé, jejich výměna popř. oprava je nutná.

## B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

### 1. Budov č.p. 72:

- 1.1. Sekce A1
- 1.2. Sekce A2
- 1.3. Sekce B
- 1.4. Sekce C

#### 1.1. Sekce A1 (bydlení, administrativa)

##### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o severní sekci objektu, která je podsklepená dvoupodlažní s nevyužívaným půdním prostorem. Po dokončení pobíhající rekonstrukce budou prostory v této sekci sloužit k bydlení a k administrativním účelům.

Objekt má kamenné základy bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé nosné zdivo je cihelné, tloušťky 1 m. Střeška je sedlová krytá pozinkovaným plechem. Strop nad 1.PP je klenbový, nad 1.NP a 2.NP je dřevěný trámový, v rámci rekonstrukce bylo provedeno zateplení stropů a byl instalován SDK podhled. Na chodbě v 1.NP je strop klenbový. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasádu tvoří vápenné omítky, které jsou z velké části opadané a poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované, v hygienických prostorech je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté PVC, vlýskami, v hygienickém zařízení a na chodbách je keramická dlažba. V některých místnostech není nášlapná vrstva podlahy provedena. Schody do 2.NP jsou betonové s nášlapnou vrstvou z teraca. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové i plné. Sekce A1 je napojena na veřejnou vodovodní a elektrickou síť, odpadní vody jsou svedeny do žumpy, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler, zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (287 m<sup>2</sup>)

m<sup>3</sup>

717.50

1.nadzemní podlaží (287 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	1 056.16
2.nadzemní podlaží (287 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	1 053.29
půda	m <sup>3</sup>	817.95
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>3 644.90</b>

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 2**

**Stáří budovy:** 2011 - 1800 = 211 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	588 350.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (287 m <sup>2</sup> )	Kč	3 627 823.50
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (287 m <sup>2</sup> )	Kč	3 428 358.50
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (287 m <sup>2</sup> )	Kč	3 428 358.50
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	11 072 890.50
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	16 941 522.47
Rok uvedení do provozu		1800
Plánovaná životnost roků		250
Opotřebení	%	55.00
Cena k roku 2011	Kč	7 623 685.11
Zaokrouhlení	Kč	14.89
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>7 623 700.00</b>

**1.2. Sekce A2 (skladování+dílny)**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se řadovou nepodsklepenou sekci objektu, která slouží jako dílna a ke skladování.

Sekce A2 má kamenné základy, svislé nosné zdivo je cihelné, tloušťky 1 m. Střecha je sedlová krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.NP je betonový. Fasádu tvoří vápenné omítky, které jsou z velké části opadané a poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy jsou betonové. Okna jsou jednoduchá kovová se členěním. Vnitřní dveře jsou plechové, vrata jsou plechová roletová. V této sekci se rovněž nachází kotelná s kotlem na tuhá paliva.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (90 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	729.00
půda	m <sup>3</sup>	166.50
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>895.50</b>

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy:** 2011 - 1800 = 211 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	191 700.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (90 m <sup>2</sup> )	Kč	658 980.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	850 680.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	1 301 540.40
Rok uvedení do provozu		1800
Plánovaná životnost roků		250
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2011	Kč	390 462.12
Zaokrouhlení	Kč	37.88
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>390 500.00</b>

**1.3. Sekce B (skladování+dílny)****Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se řadovou nepodsklepenou sekci objektu, která slouží jako dílna a ke skladování.

Sekce B má kamenné základy, svislé nosné zdivo je cihelné, tloušťky 1 m. Střecha je sedlová krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.NP je betonový. Fasádu tvořily vápenné omítky, které jsou z velké části opadané a poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy jsou betonové. Okna jsou jednoduchá kovová se členěním. Vnitřní dveře jsou plechové, vrata jsou plechová. K sekci B přiléhá cca 25 metrů vysoký cihlový komín, který odváděl plynové zplodiny z lihovaru.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (146 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	978.20
půda	m <sup>3</sup>	109.50
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>1 087.70</b>

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy:** 2011 - 1800 = 211 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	310 980.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (146 m <sup>2</sup> )	Kč	1 635 200.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 946 180.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	2 977 655.40
Rok uvedení do provozu		1800
Plánovaná životnost roků		250



Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2011	Kč	893 296.62
Zaokrouhlení	Kč	3.38
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>893 300.00</b>

#### **1.4. Sekce C (skladování+dílň)**

##### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se řadovou nepodsklepenou sekci objektu, která slouží ke skladování.

Sekce C má kamenné základy, svislé nosné zdivo je cihelné, tloušťky 1 m. Střecha je sedlová krytá laminátovými vlnovkami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.NP je klenbový nad částí je strop z keramických desek uložených do I profilů. Fasádu tvořily vápenné omítky, které jsou z velké části opadané a poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy jsou betonové. Okna jsou jednoduchá kovová se členěním. Vrata jsou plechová.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (197 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	886.50
půda	m <sup>3</sup>	118.20
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>1 004.70</b>

##### **Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy:** 2011 - 1800 = 211 roků

##### **Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 259 646.00

##### **Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (197 m<sup>2</sup>) Kč 2 200 884.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 460 530.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 3 764 610.90

Rok uvedení do provozu 1800

Plánovaná životnost roků 250

Opotřebení % 70.00

Cena k roku 2011 Kč 1 129 383.27

Zaokrouhlení Kč 16.73

**Cena zaokrouhlená Kč 1 129 400.00**

##### **Rekapitulace**

1.1. Sekce A1 Kč 7 623 700.00

1.2. Sekce A2 Kč 390 500.00

1.3. Sekce B Kč 893 300.00

1.4. Sekce C Kč 1 129 400.00

**1. Budovy Kč 10 036 900.00**

## C. Výnosové ocenění

### Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

### Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

### Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

### Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2011 do 31.12.2011 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

### Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

### 1. 1 Budova č.p. 78

V současné době a pro tento případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 10,5 %.

#### Výpočet výnosové hodnoty

<b>Roční příjmy</b>			
Bytové prostory		m2	378
Nájemné		Kč/m2/rok	1 000
Sklad+dílny		m2	554
Nájemné		Kč/m2/rok	600
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	710 430
<b>Hrubé roční příjmy</b>		Kč	603 866
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	24 985 327
<b>Roční výdaje</b>			
Daň z nemovitosti		Kč	5 828
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	37 478
Běžná údržba a opravy, odpisy	1 % * RC	Kč	249 853
<b>Výdaje celkem</b>	P-V	Kč	293 159
Stabilizovaný výnos		Kč	310 707
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	10,5
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv		<b>2 959 113 Kč</b>

#### Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- přehled o obvyklém nájemném nebytových prostor v dané lokalitě
- u bytových prostor je uvažováno obvyklé nájemné za pronájem 1 m<sup>2</sup> bytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením, s umístěním ve srovnatelné lokalitě,

které se v případě bytových ploch u neregulovaného nájemného pohybují v rozmezí od 700 do 1 200 Kč, u skladovacích a výrobních prostor je uvažováno obvyklé nájemné v rozmezí od 600 až 900 Kč.

- při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100% všech pronajímatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 80 – 90 %

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **nebytový objekt s plochami k bydlení**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nízká**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze a informace z nabídek z internetových stránek.

Pro hodnocení srovnávací metodou je provedeno srovnání ve dvou variantách, a to zvlášť pro skladovací prostory a zvlášť pro prostory bydlení.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl. plochy [Kč]	
Skladové prostory, Ostrava-Heřmanice	Průměrný	650	2 070 000	1/2011
			<b>3 184</b>	
Prodejna+Skladové prostory, Ostrava-Svinov	Průměrný	581	2 610 000	1/2011
			<b>4 492</b>	
Výrobní+Skladové prostory, Ostrava-Vítkovice	Dobrý	800	5 525 000	1/2011
			<b>6 906</b>	
Výrobní+Skladové prostory, Ostrava-Vítkovice	Průměrný	962	3 510 000	1/2011
			<b>3 648</b>	

Ke dni ocenění byly v hodnocené lokalitě inzerovány tyto rodinné domy:

Lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Ostrava-Petřkovice	Průměrný	200	1 755 000	1/2011
			<b>8 775</b>	
Rodinný dům, Horní Lhota, okr. Ostrava-město	Průměrný	190	1 350 000	1/2011
			<b>7 105</b>	
Rodinný dům, Šenov, okr. Ostrava-město	Průměrný	220	1 530 000	1/2011
			<b>6 954</b>	
Rodinný dům, Václavovice, okr. Ostrava-město	Dobrý	174	1 719 000	1/2011
			<b>9 874</b>	

**Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Srovnatelnou hodnotu oceňované nemovitosti stanovují jako součet srovnatelné hodnoty obytné části a srovnatelné hodnoty skladové a výrobní části.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m<sup>2</sup> užitné plochy. Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že srovnatelná hodnota obdobných nemovitostí se pohybuje v průměru v rozmezí od 6 do 10 tis. Kč za m<sup>2</sup> za plochy určené k bydlení a v průměru v rozmezí od 3 do 5 tis. Kč za m<sup>2</sup> za skladové a výrobní plochy.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů a s ohledem ke skutečnosti, že k objektu nenáleží pozemek pod stavbou, odhaduji srovnatelnou hodnotu budovy při spodních hranicích uvedených pro jednotlivé prostory takto:**

**6 500 Kč/m<sup>2</sup> za plochy k bydlení (378 m<sup>2</sup>) 2 457 000 Kč**

**3 000 Kč/m<sup>2</sup> za skladové a výrobní plochy (554 m<sup>2</sup>) 1 662 000 Kč**

**tj. celkem 4 119 000 Kč**

## E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1 200 000 Kč ve prospěch Czech Platina Invest, a.s.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 2 109 697,50 Kč ve prospěch RAPA TRADING, s.r.o.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 279 055 Kč.

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 279 055 Kč.

Nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - **viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C.**

**Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1067/10-66 ze dne 18.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 560 pro k.ú. Stará Plesná, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

**Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

Ocenit nemovitost zapsanou na listu vlastnictví č. 50 pro katastrální území Stará Plesná, obec Ostrava, a to:

- budova č.p. 72 na pozemku parc.č. 369/1

### Nákladová cena staveb po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Sekce A1	Kč	7 623 700
1.2. Sekce A2	Kč	390 500
1.3. Sekce B	Kč	893 300
1.4. Sekce C	Kč	1 129 400
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>10 036 900</b>
<b>Stavba po opotřebení celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>10 036 900</b>
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>10 036 900</b>

**Výnosová hodnota** Kč **2 960 000**

**Srovnávací hodnota** Kč **4 100 000**

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. zhoršený stavebně-technický stav objektu v rekonstrukci, průměrné dopravní napojení a umístění v atraktivní lokalitě z hlediska bydlení v okrajové části města Ostravy, ale zejména s ohledem na umístění objektu na cizím pozemku odhaduji obvyklou cenu nemovitosti na částku ve výši:

**4 100 000 Kč**



Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno 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), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 9-3054/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 13.1.2011