

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030726/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 277 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemek parc.č. 278/1 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemek parc.č. 278/2 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1342, vše evidováno na LV č. 1762 v k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek
Adresa:	[REDACTED]
IČ: 70896461	[REDACTED]
Číslo posudku v evidenci znalce:	18-2024

Zadavatel:	G&V Administrators v.o.s., IČO: 08041555, insolvenční správce dlužnice - Start - spol. s r.o., IČO: 15503003
Adresa:	Rašínova 103//2, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSOS 14 INS 5575/2023
-----------------------	-----------------------

Počet stran: 59

Počet vyhotovení: 1-elektronicky **Vyhotovení číslo:** el.

Podle stavu ke dni: 31.7.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 31.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Start - spol. s r.o., IČO: 15503003, a to pozemek parc.č. 277 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemek parc.č. 278/1 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemek parc.č. 278/2 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1342, vše evidováno na LV č. 1762 v k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno k datu vyhotovení ocenění, tj. k 31.7.2024.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení staveb není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny/tržní hodnoty.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSOS 14 INS 5575/2023.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování 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 25.4.2024 za přítomnosti pana Petra Wolneho [REDACTED] [REDACTED] (jednatel IQ Industrial Solutions s.r.o.- nájemce).

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 hodnoty 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) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1762 k.ú. Horní Suchá, prokazující stav evidovaný k datu 13.2.2024.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Horní Suchá (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem:
 - Smlouva o nájmu uzavřená s nájemcem : Jan Pálinkáš, IČO: 08758328 ze dne 29.2.2024.
 - Smlouva o nájmu uzavřená s nájemcem : IQ Industrial Solutions s.r.o., IČO: 04260881 ze dne 1.3.2024.
 - Smlouva o nájmu uzavřená s nájemcem : Hongik Czech s.r.o., IČO: 28581385 ze dne 29.2.2024.
- e) Informace a podklady poskytnuté nájemníky (p. Pálinkáš, p. Wolny, p. Kucejda) na místním šetření.
- f) Fotodokumentace pořízená na místním šetření.
- g) Informace a sdělení získaná z internetového serveru www.sreality.cz.
- h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>)
- j) Mapa obce Horní Suchá a okolí (<https://mapy.cz/>)
- k) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>)

POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí 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 nenesе 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 obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

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 vyhlásují 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. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 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 sjednáváná 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 přiměřeného 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 přikládaná 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 tísně. 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.

Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (SIA ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"... majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"... k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní

podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"... mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"... dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"... v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"... po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"... a bez nátlaku ..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,
finanční proveditelnost,
maximální ziskovost.

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 přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené 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 Vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

RD - rodinný dům

BD - bytový dům

BJ - bytová jednotka

NJ - nebytová jednotka

ZPF - zemědělský půdní fond

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě

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 znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Horní Suchá, k.ú. Horní Suchá

Adresa nemovité věci: Dělnická 1342/1, 735 35 Horní Suchá

Vlastnické a evidenční údaje

Start - spol. s r.o., Dělnická 1342/1, 735 35 Horní Suchá, LV: 1762, 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

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Horní Suchá. Horní Suchá je obec, která se nachází v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji. V Horní Suché je soustředěno velké množství průmyslových firem, které ji řadí k průmyslovým obcím. Žije zde přibližně 4 400 obyvatel. Obec Horní Suchá je obcí lokálního významu, která leží cca 4 km východně od města Havířov. Obec je dobře dopravně napojena na okolní dopravní síť a také na vyšší regionální síť komunikací. Obec je dopravně spojena také hromadnou autobusovou a vlakovou dopravou. V obci je dostupná rozšířená úroveň občanské vybavenosti. V rámci obce jsou rozvedeny všechny základní inženýrské sítě.

Oceňované nemovitosti jsou situovány do západní okrajové části obce, při ulici Dělnická směřující do města Havířov. Dopravní dostupnost lokality je tak velmi dobrá, i pro větší nákladní automobily.

V rámci lokality jsou rozvedeny všechny základní inženýrské sítě. Hromadná doprava je z lokality dostupná pěším způsobem (vzdálenost cca 260 m).



Přístup přes pozemky

parc.č. 3145/1 ostatní plocha / silnice, vlastník: Moravskoslezský kraj

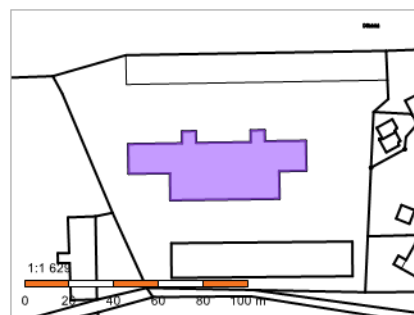
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je průmyslový areál postavený v 70. letech minulého století, sestávající se z pozemků a jejich součástí, celkem tří výrobních hal. Areál je dopravně přístupný i pro větší nákladní automobily z přilehlé komunikace spojující města Havířov a Karviná. Areál je připojen na všechny základní inženýrské sítě (dle sdělení je plynová přípojka nefunkční).

Pozemky

Parc.č. 277

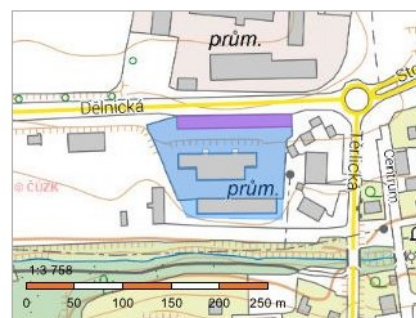
Parcelní číslo:	277
Obec:	Horní Suchá [552739]
Katastrální území:	Horní Suchá [644404]
Číslo LV:	1762
Výměra [m ²]:	1729
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek tvaru přibližně do písmene T, celý zastavěný jinou stavbou bez čp/če, která je jeho součástí.

Parc.č. 278/1

Parcelní číslo:	278/1
Obec:	Horní Suchá [552739]
Katastrální území:	Horní Suchá [644404]
Číslo LV:	1762
Výměra [m ²]:	10064
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý oplocený pozemek uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru, v severní okrajové části

zastavěný jinou stavbou bez čp/če obdélníkového půdorysu, která je jeho součástí. Nezastavěná část pozemku je využívána jako přístupová a manipulační plocha mezi halami v areálu.

Parc.č. 278/2

Parcelní číslo:	278/2 ^č
Obec:	Horní Suchá [552739] ^č
Katastrální území:	Horní Suchá [644404]
Číslo LV:	1762
Výměra [m ²]:	1263
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, celý zastavěný jinou stavbou č.p. 1342, která je jeho součástí.

Stavby:

Výrobní hala I. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 278/1)





Jedná se o nepodsklepenou, přízemní zděnou halu, která je zastřešena sklonitou sedlovou střechou s krytinou z hliníkových šablon. Hala je rozdělena na pět vnitřních sekcí. Podlahy v hale jsou betonové. Vrata do haly jsou provedena z polyuretanu. V prostorech proveden kazetový podhled. Hala je napojena pouze na el. energii.

Hala je využívána k práškovému lakování a tryskání společnosti HONGIK CZECH s.r.o..

**pozn.: vybavení a technologie (lakovací a tryskací boxy) jsou ve vlastnictví nájemce a nejsou předmětem ocenění.*

Dispoziční řešení

Název	Užitná plocha			
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
5x dílny	1 148,00 m ²	1,00	1 148,00 m ²	
				1 148,00 m²
				1 148,00 m²

Hala vesměs v původním stavu s běžnou údržbou, bez výrazné rekonstrukce či modernizace. Pouze vjezdová vrata do haly a část okapů a svodů jsou mladšího data. Omítky lokálně provlhlé a opadané. Celkový stavebně technický stav je mírně podprůměrný. Opotřebením stanoveno odborným odhadem.

Výrobní hala II. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 277)





Jedná se o jednopodlažní halu s jeřábovou dráhou (mostový jeřáb o nosnosti 5t - nefunkční, mostový jeřáb o nosnosti 10t - ve vlastnictví nájemce) ze železobetonového skeletového systému s

vyzdívkami. Po stranách hlavní lodě haly jsou přistavěny malé přízemní zděné přístavby sloužící jako zázemí výroby (sklady, šatny, sprchy WC, kanceláře, denní místnost). Vytápění je realizováno pouze v zázemí výrobních prostor (kanceláře, šatny, hygiena, sprchy). Ohřev TUV je prováděn elektrickými bojlerů.

Hala je zastřešena nízkou sedlovou střechou s krytinou živičnou. Podlahy v hlavním výrobním prostoru jsou betonové, v hygienických místnostech je keramická dlažba. Okenní výplně jsou plastové s izolačním zasklením. Vrata do haly jsou sekční (2ks z toho 1ks nefunkční). Dveře v objektu jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Vnitřní povrchy jsou ze štukové omítky, v hygienických prostorech je keramický obklad. Hygienická vybavení tvoří umyvadla, pisoáry, splachovací WC, sprchové kouty. Vnější povrchy jsou z vápenocementové omítky.

Přípojky objektu: vodovod, kanalizace, plynovod (nefunkční).

Hala je využívána ke kovovýrobě společnosti IQ Industrial Solutions s.r.o. .

**pozn.: vybavení a technologie (el. bojler, mostový jeřáb 10t, kotel na peletky, vnitřní komín, ledkové osvětlení haly, rozvaděče el. energie + nástěnné rozvody el. energie, rozvody vzduchu) jsou ve vlastnictví nájemce a nejsou předmětem ocenění.*

Dispoziční řešení

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
hl. výrobní hala	905,10 m ²	1,00	905,10 m ²
rozvodna+chodba	30,80 m ²	1,00	30,80 m ²
sklady a dílny	303,50 m ²	1,00	303,50 m ²
soc. zázemí	178,60 m ²	1,00	178,60 m ²
admin. zázemí	63,00 m ²	1,00	63,00 m ²
chodba	37,60 m ²	1,00	37,60 m ²
			1 518,60 m²
			1 518,60 m²

Hala vesměs v původním stavu s běžnou údržbou, bez výrazné rekonstrukce či modernizace. Pouze vjezdová vrata do haly, plastová okna a hygienické vybavení jsou mladšího data (pravděpodobně kolem roku 2000). Fasádní omítky lokálně zvětralé a opadané, původní plynové kotle nefunkční (plyn odpojen), dva zděné přístřešky na zadní straně objektu jsou v havarijním stavu, staticky narušené. Celkový stavebně technický stav je mírně podprůměrný. Opatření stanoveno odborným odhadem.

Výrobní hala III. (jiná stavba č.p. 1342, součást parc.č. 278/2)





Jedná se o halu kovové konstrukce, která je rozdělena na tři sekce. Postranní sekce jsou jednopodlažní, středová sekce je tvořena zděnou dvoupodlažní vestavbou, kdy v přízemí je

hygienické zázemí provozu a sklady, v patře jsou kancelářské prostory. Vytápění je realizováno pouze ve střední sekci kancelářské a to radiátory; zdrojem vytápění byl plynový kotel (nefunkční).

Nosnou konstrukci tvoří ocelové sloupy. Vnější povrchy haly jsou upraveny obložením z plechového vlnitého plechu. Hala je zastřešena sklonitou (sedlovou střechou) z vlnitého plechu. Strop je tvořen podhledem z vlnitého plechu. Okenní výplně jsou kovové s tenkým izolačním zasklením. Podlahy ve výrobních prostorech jsou betonové; v hygienických prostorech z keramické dlažby a v kancelářích opatřeny PVC nebo kobercem. Vrata do objektu jsou plechová. Vnitřní úpravy zděné vestavby jsou ze štukové omítky, vnitřní stěny haly jsou tvořeny obkladem z dřevovláknitých desek.

Přípojky objektu: vodovod, kanalizace, plynovod (nefunkční).

Hala je částečně využívána jako autoservis (západní část) panem Janem Pálinkášem, z části jako sklady (východní část) společností IQ Industrial Solutions s.r.o. a jako administrativní zázemí (středová vestavba) společností HONGIK CZECH s.r.o..

**pozn.: vybavení a technologie (el. bojler, přímotopy) jsou ve vlastnictví nájemců a nejsou předmětem ocenění.*

Dispoziční řešení

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
autoservis	387,80 m ²	1,00	387,80 m ²
zázemí autoservisu	134,80 m ²	1,00	134,80 m ²
chodba + schody	39,80 m ²	1,00	39,80 m ²
výrobní hala	524,60 m ²	1,00	524,60 m ²
2.NP - kanceláře se zázemím	192,10 m ²	1,00	192,10 m ²
			1 279,10 m²
			1 279,10 m²

Hala vesměs v původním stavu s běžnou údržbou, bez výrazné rekonstrukce či modernizace. Pouze vchodové dveře do středové vestavby a hygienické vybavení jsou mladšího data (pravděpodobně kolem roku 2000). Nosné kovové sloupy lokálně zkorodované, původní plynové kotle nefunkční (plyn odpojen). Celkový stavebně technický stav je podprůměrný. Opatření stanoveno odborným odhadem.

Součástí a příslušenství:



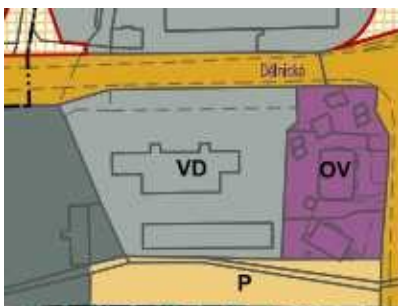


Tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, vjezdová brána, zpevněné asfaltové a betonové plochy, venkovní schody, plechové přístřešky, přípojky IS). Vše v podprůměrném stavu bez pravidelné údržby či provedené modernizace. Součástí pozemků jsou i vzrostlé trvalé porosty menšího rozsahu, bez vlivu na výslednou hodnotu.

**pozn.: na pozemcích jsou postavené i mobilní stavby (kovový sklad, zásobník stlačeného plynu, kovové přístřešky) ve vlastnictví nájemců, které nejsou předmětem ocenění.*

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce Horní Suchá je předmětný areál situovaný ve stabilizované ploše stavební VD - plochy drobné výroby a výrobních služeb.



PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A VÝROBN

Využití areálu je v souladu s územním plánem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - chráněná ložisková území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 1762 k.ú. Horní Suchá jsou uvedena následující omezení vlastnického práva věcným právem, poznámky a další obdobné údaje:

Věcné břemeno (podle listiny)

o Věcné břemeno (podle listiny)

provádění hornické činnosti

Oprávnění pro

OKD, a. s., Prokešovo náměstí 2020/6, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 00002593

Povinnost k

Parcela: 277, Parcela: 278/1, Parcela: 278/2

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1091/1998 ze dne 14.7.1998 Právní účinky vkladu ke dni 1.10.1998.

POLVZ:289/1998

Z-2000289/1998-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k postižení závodu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Start - spol. s r.o.
- Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
- Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Start - spol. s r.o.
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Start - spol. s r.o.
- Spojení exekucí ke společnému řízení
- Zahájení exekuce - Start - spol. s r.o.
- Změna výměr obnovou operátu
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Věcné břemeno provádění hornické činnosti nemá vliv na cenu obvyklou předmětných nemovitostí (hodnota stanovena v kapitole 4.2 Ocenění, 6. Věcná břemena)

Další 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.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Nebylo možné ověřit funkčnost plynovou přípojku (odpojeno od distribuční soustavy).

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou

Komentář:

- Smlouva o nájmu nebytového prostoru s nájemcem - Jan Pálinkáš, IČO: 08758328. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.3.2024 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

- Smlouva o nájmu nebytového prostoru s nájemcem - IQ Industrial Solutions s.r.o., IČO: 04260881. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.3.2024 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

- Smlouva o nájmu nebytového prostoru s nájemcem - HONGIK CZECH s.r.o., IČO: 28581385. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.3.2024 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

*pozn.: k zániku nájmu dojde též v případě že nastane zpeněžení Předmětu nájmu v rámci prodeje majetkové podstaty Dlužníka, ve smyslu ustanovení §283 odst. 5 IZ.

Uzavřené nájemní smlouvy nemají vliv na výslednou obvyklou cenu.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Výrobní hala I. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 278/1)
- 1.2. Výrobní hala II. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 277)
- 1.3. Výrobní hala III. (jiná stavba č.p. 1342, součást parc.č. 278/2)

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Venkovní úpravy

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Areál celkem

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Areál celkem

5. Hodnota pozemků

- 5.1. Pozemky

6. Věcná břemena

- 6.1. Věcné břemeno

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku 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 přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná, výnosová a porovnávací.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenového předpisu (vyhl.č. 434/2023 Sb. bez koeficientu pp)

1.1. Výrobní hala I. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 278/1)

**pozn.: konstrukční prvky ve vlastnictví nájemce nejsou ve výpočtu uvažovány.*

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	13,15*116,50	= 1 531,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 531,98 m ²	4,20 m	6 434,32
Součet	1 531,98 m²		6 434,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $6\,434,32 / 1\,531,98 = 4,20$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,531,98 / 1 = 1\,531,98$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(13,15*116,50)*(4,20)	=	6 434,30 m ³
Zastřešení	(13,15*116,50)*(2,00/2)	=	1 531,98 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	6 434,30 m ³
Zastřešení	Z	1 531,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 966,28 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8110

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]: = 1 620,-
 Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 1,0750

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9243
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	0,9667
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8110
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 425,49
Plná cena: 7 966,28 m ³ * 3 425,49 Kč/m ³	=	27 288 412,48 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 %	-	15 008 626,86 Kč
----------------------	---	-------------------------

Výrobní hala I. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 278/1) - věcná hodnota = 12 279 785,62 Kč

1.2. Výrobní hala II. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 277)

*pozn.: konstrukční prvky ve vlastnictví nájemce nejsou ve výpočtu uvažovány.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	F. průmysl s jeřábovými drahami
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 729,00 m ²	9,50 m	16 425,50
Součet	1 729,00 m²		16 425,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	16 425,50 / 1 729,00	= 9,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 729,00 / 1	= 1 729,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	1010*9,50+719*4,00	=	12 471,00 m ³
Zastřešení	1010*(0,70/2)+719*(0,70/2)	=	605,15 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	12 471,00 m ³
Zastřešení	Z	605,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		13 076,15 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30

2. Svislé konstrukce	S	21,30	100	1,00	21,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	P	1,30	100	0,46	0,60
16. Elektroinstalace	P	8,30	100	0,46	3,82
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9097

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 731,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9238
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9097
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 364,44
Plná cena: 13 076,15 m ³ * 2 364,44 Kč/m ³	=	30 917 772,11 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 %	-	13 912 997,45 Kč
----------------------	---	-------------------------

Výrobní hala II. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 277) - věcná hodnota = 17 004 774,66 Kč

1.2. Výrobní hala III. (jiná stavba č.p. 1342, součást parc.č. 278/2)

*pozn.: konstrukční prvky ve vlastnictví nájemce nejsou ve výpočtu uvažovány.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 263,00 m ²	5,60 m	7 072,80
Součet	1 263,00 m²		7 072,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $7\,072,80 / 1\,263,00 = 5,60$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,263,00 / 1 = 1\,263,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(1263)*(5,60)	=	7 072,80 m ³
Zastřešení	(1263)*(1,00/2)	=	631,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	7 072,80 m ³
Zastřešení	Z	631,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 704,30 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	P	1,30	100	0,46	0,60
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9200

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9252
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9200
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 838,64
Plná cena: 7 704,30 m ³ * 2 838,64 Kč/m ³	=	21 869 734,15 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 55,000 %	-	12 028 353,78 Kč
----------------------	---	------------------

Výrobní hala III. (jiná stavba č.p. 1342, součást parc.č. 278/2) - věcná hodnota = **9 841 380,37 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	39 125 940,65
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 956 297,03

3. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

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

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.

3.1. Areál celkem

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	3 945,70 m ²
Obestavěný prostor:	28 746,73 m ³
Zastavěná plocha:	4 523,98 m ²
Výměra pozemku:	13 056,00 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 celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné 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.

Jednotková cena je odvozena od užitné plochy.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce a z vlastní databáze znalce.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Betonářská, Ostrava - Muglinov
Popis:	Naše společnost exkluzivně nabízí prodej skladového areálu včetně pozemků celkem o výměře 27.000 m ² v Ostravě - Muglinově. Z 80% obsazeno nájemníky se smlouvou na dobu neurčitou a výpovědní dobou 1 - 3 měsíce. Zbylých 20% užívá PKP Cargo. Vytápěno horkým vzduchem. Areál sestává z těchto budov: Objekt č. 1 na parcele st. 712 (zastavěná plocha 1.555 m ² , užitná plocha 2.500 m ²) - stavba o dvou NP sloužící jako garáže pro nákladní a osobní automobily, s vestavbou pro administrativu, - 1.NP garáže pro nákladní a osobní automobily, 2.NP administrativní prostory, sklady, dílny ,sociální zařízení, - izolace proti zemní vlhkosti, železobetonové stropy, - cementový potěr podlah, plastová a hliníková okna, vrata kovová, - elektroinstalace světelná a motorová, rozvod vody (teplá - bojler),

- vybavení sanity - sprchy, umyvadla a WC.

Kotelna na parcele st. 713 (zastavěná plocha 319 m²)

- stavba technického vybavení, původně k vytápění areálu a jako rozvodna VN a NN,
- nízkopodlažní nepodsklepená, s izolací proti zemní vlhkosti,
- elektroinstalace světelná a motorová, proveden rozvod studené vody, vytápění prostřednictvím topných registrů.

Sklady a montážní hala na parcele č. 714 (zastavěná plocha 781,19 m², užitná plocha 669 m²)

- rozděleno na montovnu s dílnami a sklady se sociálním zařízením,
- sklady -> s izolačním tepelným a protipožárním postříkem,
- montovna -> slouží k montování nákladních automobilů, oddělení soustružny, baterkárny a malé dílny, v hale je umístěný mostový jeřáb o nosnosti 5.000 kg a 6 zapuštěných montážních jam.

Objekt č. 2 na parcele č. st. 715 (zastavěná plocha 1.811,45 m², užitná plocha cca 1.370 m²)

- v roce 2005 provedena obnova fasády včetně nátěrů vrat,
- samostatně stojící stavba je využívána jako halové dílny,
- rozvod vzduchotechniky pro odsávání spalin motorů a výparů s automat. klimatizací.

Myčka vozidel na parcele č. st. 1206 (zastavěná plocha 321,86 m², užitná plocha 250 m²)

- samostatně stojící, sloužící jako umývárna vozidel.

Umývárna vozidel na parcele č. st. 716 (zastavěná plocha 651,81 m², užitná plocha 500 m²)

- jde o přízemní budovu, kterou tvoří průjezdné linky, diagnostická linka s montážním kanálem, sklad údržby, strojovna vzduchotechniky, dílna se skladem.

Čistička odpadních vod na parcele č. 389/8 (zastavěná plocha 209,16 m²)

- stavba není zapsaná v katastru nemovitostí
- podsklepená přízemní budova, 1. NP slouží k čištění dešťových vod z ploch a nádvorí.

Vedlejší stavba na parcele č. 389/8 (zastavěná plocha 212,23 m², užitná plocha 160 m²)

- v užívání od roku 1964, v původním stavu
- bývalý dispečink, vrátnice, kanceláře, ústředna.

Další příslušenství tvoří například vedlejší stavby, kovový přístřešek, venkovní horkovod, asfaltové plochy, rozvody kanalizace, elektrické stožáry. Do objektu možnost příjezdu také pro velké kamióny. Ostraha celého areálu včetně psovoda.

Pro více informací včetně financování je k dispozici Kamil z Kaktusu. Budeme se na vás těšit.

Pozemek: 27 000,00 m²

Užitná plocha: 5 449,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší UP	1,05
K3 Poloha - lepší lokalita	0,90
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/sklad/ostr>

			0,95	ava-muglinov- betonarska/539190860#fulls creen=false
Cena [Kč] k 06/2024 64 250 000	Užitná plocha [m ²] 5 449,00	Jedn. cena Kč/m ² 11 791	Celkový koef. Kc 0,65	Upravená j. cena [Kč/m ²] 7 664

Název:	2.			
Lokalita:	Chelčického, Bruntál			
Popis:	Nabízíme k prodeji výjimečný výrobní objekt v centru obce Bruntál. Jedná se o hlavní budovu s výrobní halou a skladovací halu, která je v současné době pronajata ke skladování uhlí. Objekty jsou rozprostřeny na pozemku o rozloze 6279 m ² s celkovou užitnou plochou 1500m ² . Poloha v centru obce zajišťuje výbornou dopravní dostupnost a viditelnost, což představuje velkou výhodu pro podnikání nebo výrobu. Nemovitost je ideálním řešením pro investory, kteří hledají prostor pro své podnikatelské aktivity v atraktivní lokalitě s potenciálem rozvoje např. zřízení rezidentního parkoviště, průmyslovou výrobu, skladovací prostory v souladu s Územním plánem města. Objekt je zkolaudován jako kotelna, po které zůstaly i vyvložkované vysoké komíny. Objekt je napojen na teplovod, plyn, kanalizaci a el. energii s příkonem 3x 100A Nechte se inspirovat možnostmi, kterou tento objekt nabízí, a využijte příležitosti stát se majitelem nemovitosti s širokým využitím. Prodává se bez skladovaného zboží a strojů.			
Pozemek:	6 279,00 m ²			
Užitná plocha:	1 500,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší UP			0,90	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - nepatrně lepší			0,80	
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení			0,95	
Cena [Kč] k 06/2024 19 500 000	Užitná plocha [m ²] 1 500,00	Jedn. cena Kč/m ² 13 000	Celkový koef. Kc 0,62	Upravená j. cena [Kč/m ²] 8 060



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/vyrobní-prostor/bruntal-bruntal-chelcickeho/2958124364#fullscreen=false&img=3>

Název:	3.			
Lokalita:	Rudé armády, Karviná - Hranice			
Popis:	Nabízíme k prodeji část skladového a výrobního areálu o celkové výměře cca 20.000 m ² (z toho budovami zastavěná plocha cca 5.200 m ²) v Karvině. V těsné blízkosti nemovitosti je zástavba převážně průmyslová, částečně obchodní a obytná, s výborným dojezdem do centra Karviné, Havířova i Ostravy. Karviná je univerzitním, turistickým, lázeňským a ekonomickým městem Slezské metropolitní oblasti. Areál se skládá z několika budov, z nichž největší šestipodlažní kancelářská budova je částečně pronajata za účelem provozu chráněné dílny. Dále se v areálu nachází			

vrátnice, autodílna se sídlem firmy, sběrný dvůr, několik skladových budov a pozemky manipulačních ploch a parkovišť, a také betonová požární nádrž. Areál je vhodný pro skladování, obchodní činnost nebo služby, je z větší části pronajat a okamžitě tedy generuje zisk. Je zde také mnoho příležitostí ke zvýšení výnosu z pronájmu vybudováním dalších prostor a hlavně při rekonstrukci hlavní 6.podlažní kancelářské budovy, která je z větší části neobsazená. Pro tuto rekonstrukci je možné využít také velké množství dotací (např. proplacení až 50 % nákladů spojených se snížením energetické náročnosti).

Pozemek: 20 000,00 m²
Užitná plocha: 7 400,00 m²
Zastavěná plocha: 5 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší UP	1,20
K3 Poloha - lepší lokalita	0,90
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/sklad/karvina-hranice-rude-armady/3621413964#fullscreen=false&img=1>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
32 500 000	7 400,00	4 392	0,92	4 041

Název: 4.

Lokalita: Hlubčická, Krnov - Pod Bezručovým vrchem

Popis: V areálu cihelny v Krnově je historická stavba z počátku 20. století, která není památkově chráněna, ale v současnosti je nevyužita, sloužila dlouhou dobu jako sklad. V budově byly instalovány výtahy. Dále se v areálu nachází 8 stavebních objektů, z nichž některé jsou pronajímány. Je zde dostatek jak vnitřní, tak volné plochy ke skladování, eventuálně k malovýrobě. Areál je napojen na elektřinu a vodu, a odpad je řešen jímkou. Areál nabízí velký prostor k jakékoliv kreativní činnosti. Část budov je pronajata, cca 2.800 m², což generuje měsíční příjem cca 33.000,- Kč. Celková krytá plocha vhodná ke skladování nebo malovýrobě je cca 7.000 m² a drobnými stavebními úpravami by se dala zvětšit. Je zde rovněž dostatek venkovní zpevněné plochy. V objektu jsou uskladněny staré zásoby, řádově v tunách, které jsou součástí prodeje. Na celý areál dohlíží správce, který má v areálu ubytování. Je to velmi vhodná investiční příležitost - m² pozemku za cca 605,- Kč. V současné době se ještě řeší na Odboru výstavby a životního prostředí v Krnově detaily ohledně dalšího využití areálu. Prohlídky možné v polovině září po telefonické domluvě.

Pozemek: 19 836,00 m²
Užitná plocha: 7 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší UP	1,20
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: sreality.cz, ID:
N105931

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
12 000 000	7 000,00	1 714	1,49	2 554

Název: 5.

Lokalita: Město Albrechtice - Hynčice, okres Bruntál

Popis: Nabízíme na prodej průmyslový areál. Cena je formou nabídky, kontaktujte nás a rádi Vám poskytneme další informace.

Pozemek: 15 405,00 m²

Užitná plocha: 2 600,00 m²

Zastavěná plocha: 2 914,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 07/2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
16 999 900	2 600,00	6 538	0,94	6 146

Minimální jednotková porovnávací cena

2 554 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

5 693 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

8 060 Kč/m²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 2.600,-Kč/m² až 8.100,-Kč/m².

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	5 693 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 945,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	22 462 870 Kč

4. Výnosová hodnota

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

4.1. Areál celkem

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

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

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít 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 odčerpátného 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 "strádán" 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 1.1.2024 do 31.12.2024 v rozpětí 5.0 - 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,
- vybavení bytu,
- 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.

Sjednané nájemní smlouvy





- Smlouva o nájmu nebytového prostoru s nájemcem - Jan Pálinkáš, IČO: 08758328. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.3.2024 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Měsíční nájemné činí 17.000,-Kč.
- Smlouva o nájmu nebytového prostoru s nájemcem - IQ Industrial Solutions s.r.o., IČO: 04260881. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.3.2024 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Měsíční nájemné činí 66.000,-Kč.
- Smlouva o nájmu nebytového prostoru s nájemcem - HONGIK CZECH s.r.o., IČO: 28581385. Nájemní smlouva je uzavřena od 1.3.2024 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Měsíční nájemné činí 36.000,-Kč.

Analýza tržního nájemného

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Výnosy z provozních a skladových prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Karviná, okres Karviná	1 640,00	121 360,00	888,00	0,90	799,20
					
U Lékárny, Horní Suchá	2 000,00	130 000,00	780,00	0,90	702,00
					
Čs. armády, Bohumín - Pudlov	400,00	21 000,00	630,00	0,90	567,00
					
Lidická, Havířov - Šumbark	200,00	12 500,00	750,00	0,90	675,00
					
Frýdek-Místek - Frýdek,	1 800,00	135 000,00	900,00	0,90	810,00



Minimální tržní nájemné [Kč/m ² /rok]	567,00
Průměrné tržní nájemné [Kč/m ² /rok]	711,00
Maximální tržní nájemné [Kč/m ² /rok]	810,00

Na základě provedeného průzkumu trhu, je pro další výpočet počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách areálu.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 95 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny na základě poskytnutých podkladů nebo odborným srovnáním a odhadem (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Výrobní hala I.	1 148	600	57 400	688 800	8,50
2.	Výrobní prostory	Výrobní hala II. - , hl. výrobní hala	905	700	52 798	633 570	8,50
3.	Provozní prostory	Výrobní hala II. - sklady a dílny	304	700	17 704	212 450	8,50
4.	Kancelářské prostory	Výrobní hala II. - administrativa	101	700	5 868	70 420	8,50

5.Ostatní prostory	Výrobní hala II. - soc. zázemí	179	300	4 465	53 580	8,50
6.Provozní prostory	Výrobní hala III. - 1.NP, autoservis	388	500	16 158	193 900	8,50
7.Ostatní prostory	Výrobní hala III. - 1.NP, soc. zázemí	135	300	3 370	40 440	8,50
8.Provozní prostory	Výrobní hala III. - 1.NP, výrobní hala	525	500	21 858	262 300	8,50
9.Kancelářské prostory	Výrobní hala III. - 2.NP - kanceláře se zázemím	192	700	11 206	134 470	8,50
Celkový výnos za rok:					2 289 930	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	3 875
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	591
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 289 930
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 175 434
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	25,00 % * Nh	Kč/rok	543 859
Náklady celkem	V	Kč/rok	543 859
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 631 575
Míra kapitalizace		%	8,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	19 195 000

5. Hodnota pozemků

5.1. Pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	13 056,00 m ²

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemku a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované a inzerované prodejní ceny v dané lokalitě nebo v obdobných nedalekých lokalitách vztahované na 1 m² plochy pozemků.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšně inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na

pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.				
Lokalita:	k.ú. Horní Suchá				
Popis:	Realizovaný prodej pozemků, které dle územního plánu leží v ploše drobné výroby a výrobních služeb.				
Pozemek:	3 424,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00		
K2 Lokalita - stejná			1,00		
K3 Velikost - menší výměra			0,90		
K4 Tvar pozemku - obdobný			1,00		
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení			1,00		
K6 Územní plán - stejné využití			1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 03/2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m²]	
2 900 128	3 424	847	0,90	762,00	



Zdroj: cena z KN, V-3018/2024-807

Název:	2.				
Lokalita:	Parková, Horní Suchá				
Popis:	Pozemek se nachází v objektu firmy, má své vlastní parcelní číslo a příjezd je zajištěn platným stavebním povolením pro vybudování a prodloužení průjezdní komunikace novým vjezdem. Vzhledem k rozpracovaným podkladům je možnost rychlého získání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Zastavitelnost pozemku je 70% a v územním plánu je určen pro Občanskou vybavenost. Inženýrské sítě = vše v dosahu. Pozemek je ze dvou stran je oplocen.				
Pozemek:	3 710,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90		
K2 Lokalita - stejná obec			1,00		
K3 Velikost - menší			0,90		
K4 Tvar pozemku - obdobný			1,00		
K5 Inženýrské sítě - obdobné			1,00		
K6 Územní plán - lepší využití			0,90		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 07/2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m²]	
4 452 000	3 710	1 200	0,73	876,00	



Zdroj: srealty.cz, ID: N106490

Název:	3.			
Lokalita:	Havířov - Dolní Suchá, okres Karviná			
Popis:	Lokalita: Průmyslová zóna Dukla – bývalý důl Dukla, Havířov – Dolní Suchá. Průmyslový areál je přístupný ze silnice č. III/47210. ÚP – zastavitelná plochy SX – smíšená specifická – stavby pro výrobu a skladování. Zastavitelnost pozemku – 80 %. Popis předmětu prodeje: Pozemek o celkové výměře cca 12.000 m ² přístupný po asfaltové komunikaci. Omezení: - limity prašnosti. Nápojení na inženýrské sítě: - elektrická energie – na hranici pozemku; - voda – na hranici pozemku, kapacita 1,6 l/s; - kanalizace – splašková a dešťová; - plyn – na hranici pozemku.			
Pozemek:	12 000,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Lokalita - obdobná, nedaleká			1,00	
K3 Velikost - obdobná výměra			1,00	
K4 Tvar pozemku - obdobný			1,00	
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení			1,00	
K6 Územní plán - obdobné využití			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 07/2024	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
8 400 000	12 000	700	0,90	630,00



Zdroj: sreality.cz,
ID:N04289

Minimální jednotková porovnávací cena	630 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	756 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	876 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedeného srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 630,- Kč/m² až 880,- Kč/m².

Vzhledem k poloze, tvaru a skutečnému účelu využití určuji jednotkovou porovnávací cenu za 1 m² pozemků ve středním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 750,- Kč/m².

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Spoluhl. podíl	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	277	1 729	750,00		1 296 750,00
zastavěná plocha a nádvoří	278/1	10 064	750,00		7 548 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	278/2	1 263	750,00		947 250,00
Výsledná porovnávací hodnota					9 792 000 Kč

6. Věcná břemena

6.1. Věcné břemeno

Smlouva o věcném břemeni V2 1091/1998 ze dne 14.7.1998 nebyla zpracovateli předložena.

Ocenění je provedeno paušální částkou.

Věcné břemeno provádění hornické činnosti nemá vliv na cenu obvyklou předmětných nemovitostí.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní hala I. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 278/1)

12 279 785,60 Kč

1.2. Výrobní hala II. (jiná stavba bez čp/če, součást parc.č. 277)

17 004 774,70 Kč

1.3. Výrobní hala III. (jiná stavba č.p. 1342, součást parc.č. 278/2)

9 841 380,40 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

39 125 940,70 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní úpravy

1 956 297,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál celkem

22 462 870,10 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál celkem

19 195 000,- Kč

5. Hodnota pozemků

5.1. Pozemky

9 792 000,- Kč

6. Věcná břemena

6.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	22 462 870 Kč
Výnosová hodnota	19 195 000 Kč
Reprodukční hodnota	82 032 220 Kč
Věcná hodnota	50 874 240 Kč
z toho hodnota pozemku	9 792 000 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Tržní hodnota

21 000 000 Kč

slovy: dvacet jedna milionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh,

2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- komerčně využitelné nemovitosti, dostatečné pozemkové zázemí s možností parkování a skladování, napojení na veškeré IS, dobrá poloha vzhledem k účelu využití, příjezd možný i nákladní automobilovou dopravou.

Slabé stránky majetku:

- špatný stavebně technický stav staveb (náklady na rekonstrukci a modernizaci), přerušená dodávka plynu, vysoká energetická náročnost hal.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořizení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 50,87 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota **činí 19,20 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání prodejů **činí 22,46 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a výše provedeného rozboru kladů a záporů.

Výsledná hodnota jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Start - spol. s r.o., IČO: 15503003, a to pozemek parc.č. 277 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemek parc.č. 278/1 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemek parc.č. 278/2 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1342, vše evidováno na LV č. 1762 v k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno k datu vyhotovení ocenění, tj. k 31.7.2024.

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 určí tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemku parc.č. 277 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku parc.č. 278/1 jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 278/2 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1342, vše evidováno na LV č. 1762 v k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná, ke dni ocenění 31.7.2024, po zohlednění věcného břemene a po zaokrouhlení na:

21 000 000 Kč

slovy: dvacet jedna milionů Kč

Hodnota věcného břemene:

10 000 Kč

slovy: deset tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1762

15

Kopie katastrální mapy

1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1762

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2024 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 14 INS 5575/2023 pro G&V Administrators v.o.s.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 552739 Horní Suchá

Kat.území: 644404 Horní Suchá

List vlastnictví: 1762

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Start - spol. s r.o., Dělnická 1342/1, 73535 Horní Suchá	15503003	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
277	1729	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 277				
278/1	10064	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 278/1				
278/2	1263	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Horní Suchá, č.p. 1342, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 278/2				

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)

provádění hornické činnosti

Oprávnění pro

OKD, a. s., Prokešovo náměstí 2020/6, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 00002593

Povinnost k

Parcela: 277, Parcela: 278/1, Parcela: 278/2

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 1091/1998 ze dne 14.7.1998 Právní účinky vkladu ke dni 1.10.1998.

POLVZ:289/1998

Z-2000289/1998-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 1 455 007,- Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 277, Parcela: 278/1, Parcela: 278/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu v Karviné - pobočky v Havířově 127 E-735/2008 -16 ze dne 28.07.2008. Právní moc ke dni 20.08.2008.

Z-9298/2008-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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 13.02.2024 10:35:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 552739 Horní Suchá
Kat.území: 644404 Horní Suchá List vlastnictví: 1762
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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: 277, Parcela: 278/1, Parcela: 278/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finančního úřadu v Havířově -35128/2010 /370940804433 ze dne 09.04.2010.

Z-1108/2010-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění neuhrazené daně v celkové výši 781 051,- 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: 277, Parcela: 278/1, Parcela: 278/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu v Havířově
-/ 38166/12/370941803365 ze dne 16.03.2012.

Z-1188/2012-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 424 858,-Kč

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: 277, Parcela: 278/1, Parcela: 278/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finančního úřadu ve Frýdku-Místku -85794/2007 /362940/6339 ze dne 17.04.2007.
Právní moc ke dni 29.05.2007.

Z-4835/2007-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1 115 654,29 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

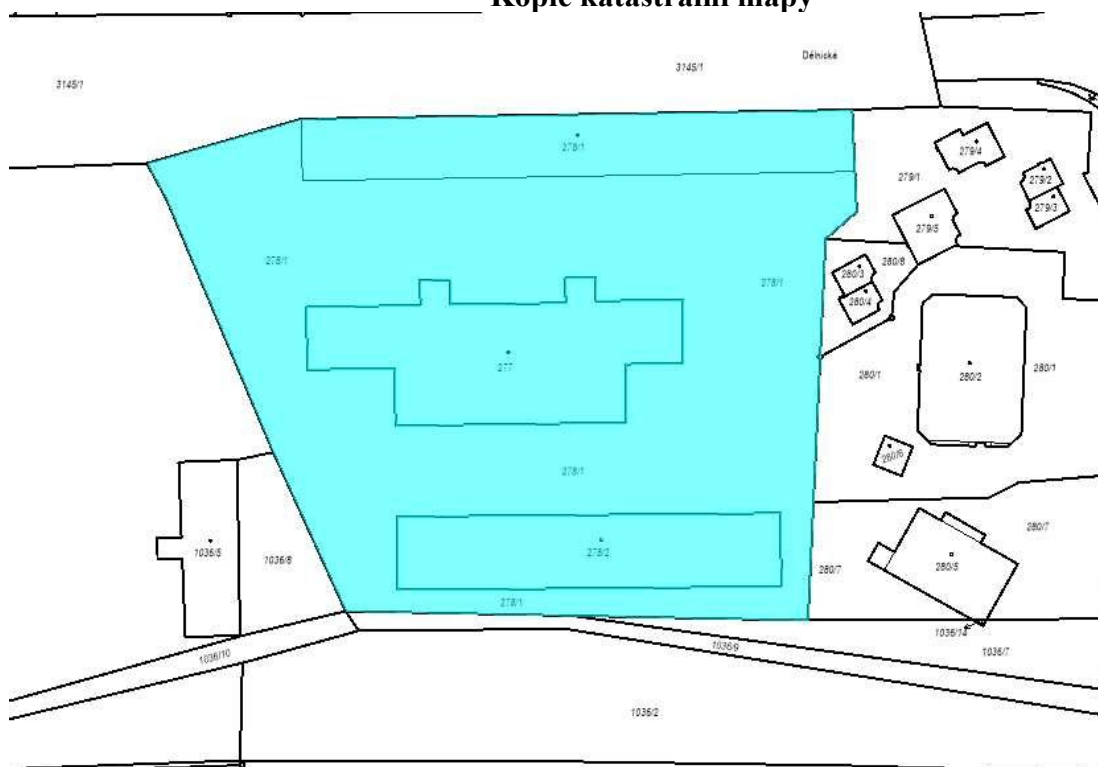
Parcela: 277, Parcela: 278/1, Parcela: 278/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP v Havířově -/ 1998151/15/3210-80542-803365 ze dne
20.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2015 16:41:18. Zápis proveden
dne 11.06.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-9745/2015-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 4

Kopie katastrální mapy



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 2024076.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030726/2024.

Ve Velaticích 31.7.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.