

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 14577-077/16**

o ceně nemovité věci - nebytové jednotky č.1618/5 situované v objektu Nákupního centra Bělský les, budova č.p.1618 na parc.č.2144, katastrální území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava - město. (LV č.1193)

**Objednavatel posudku:** Zemánek Vladimír  
Výškovická 151  
Ostrava - Výškovice

**Vlastník nemovité věci:** Zemánek Vladimír  
Výškovická 151  
Ostrava - Výškovice

**Účel posudku:** Stanovení ceny obvyklé pro dražbu nemovitosti

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

**Oceněno ke dni:** 25.dubna 2016

**Posudek vypracoval:** Jaromír Klein  
Hlavní třída 565/77  
708 00 Ostrava - Poruba

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 25.dubna 2016

## **A. NÁLEZ**

### **Bližší údaje o nemovité věci**

Stavba se nachází na pozemku parc.č.2144 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1266 m<sup>2</sup> .  
Cena pozemku dle platné cenové mapy činí 1240,- Kč/m<sup>2</sup> .

### **Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Ostravě, dne 11.dubna 2016, LV č.1193.

Kopie katastrální mapy.

Doplňující údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku při místním šetření.

### **Prohlídka**

Oceněná nemovitá věc byla prohlédnuta znalcem dne 11.dubna 2016 za účasti majitele nemovitosti.

### **Přílohy posudku**

Nabídky realitních kanceláří.

Kopie katastrální mapy.

Půdorys nebytové jednotky č.1618/5.

### **Předmětem ocenění jsou**

- 1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)
- 2) Nebytové prostory v budovách, jednotka č.1618/5

## B. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

#### Popis

Výčet pozemků:

parc.č.2144 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1266 m<sup>2</sup>

Na území města Ostravy je v platnosti cenová mapa stavebních pozemků, kde k výše uvedené parcele je přiřazena cena 1240,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	1.240,-
Cena za celou výměru 1266.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.569.840,-
Započtení spoluhl.podílu 53/693	= Kč	120.059,91
<b>Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy) Cena celkem Kč</b>		<b>120.060,-</b>

### 2) Nebytové prostory v budovách, jednotka č.1618/5

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

#### Popis

Nebytová jednotka č.1618/5 je tvořena obchodním prostorem se sociálním a skladovacím zázemím a je situována ve 2. nadzemním podlaží budovy č.p.1618 na parc.č.2144, katastrální území Hrabůvka.

Budova je provedena jako montovaný dvojpodlažní ŽB skelet s vyzdívkou, střecha plochá s krytinou živičnou svařovanou. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní i fasádní omítky vápenné hladké bez venkovních obkladů. Vnitřní obklady jsou keramické v umývárně a na WC. Jednotlivá nadzemní podlaží jsou propojena betonovým schodištěm se stupni opatřenými keramickou dlažbou a nákladním výtahem. Dveře hladké plné nebo prosklené, okna plastová. Podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou, vytápění podlahové z vlastního kotle na zemní plyn. El.instalace světelná, rozvod vody studené i teplé. Ohřev vody zajišťuje el.boiler. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Zařizovací předměty zdravotnické tvoří sprchový kout, umývadlo a splachovací WC.

K jednotce náleží rovněž spoluvlastnický podíl na společných prostorách objektu a stavebním pozemku o velikosti 159/2079.

### Charakteristika stavby

CZCC: 123  
SKP: 46.21.14.2..1  
Typ podle účelu užití: H - budovy pro obchod a služby  
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových tyčových

### Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
místn.26	90.80	90.80 m <sup>2</sup>
místn.29	10.70	10.70 m <sup>2</sup>
místn.30	26.40	26.40 m <sup>2</sup>
místn.31	6.50	6.50 m <sup>2</sup>
místn.32	6.80	6.80 m <sup>2</sup>
místn.33	17.30	17.30 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu celkem		158.50 m <sup>2</sup>

### Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
<b>13.</b>	<b>Okna</b> nadstandard	0.05800	100%	0.058
<b>15.</b>	<b>Vytápění</b> nadstandard	0.04800	100%	0.048
<b>22.</b>	<b>Vybavení kuchyní</b> chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
				<hr/> 0.07081

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.07081) = 1.0382$$

### Opotřebení stavby

Při stáří 19 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 23.75%.

### Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

### Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.04
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	4	0.08
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.14

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.14) \times 1 = 1.140$$

### Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> podlahové plochy	= Kč	<b>8.807,70</b>
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9930
K4: podle vybavení stavby		x 1.0382
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.2200
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1330
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1400
pp = It x Ip = 1.000 x 1.140		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>26.936,94</b>
Cena za celou podlahovou plochu 158.50 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>4.269.504,99</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>4.269.504,99</b>
Snížení ceny za opotřebení 23.75%	- Kč	<b>1.014.007,44</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>3.255.497,55</b>
<b>Nebytové prostory v budovách, jednotka č.1618/5</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>3.255.498,-</b>

## C. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Kč	120.060,-
2) Nebytové prostory v budovách, jednotka č.1618/5	Kč	3.255.498,-
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů</b>	<b>Kč</b>	<b>3.375.558,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>3.375.560,-</b>
<hr/>		

Slovy: Třimilionytřistasedmdesátpěttisícpětsetšedesát Kč

### Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

V části „C“ výpisu z katastru nemovitostí č.1193 pro katastrální území Hrabůvka nevázne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv.

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné části obce Ostrava, v lokalitě Bělský les na ul. Jiřího Herolda, poblíž křížení ulic Horní a Dr.Martínka. Okolní zástavbu tvoří bytové domy s širokou občanskou vybaveností v dosahu pěší chůze.

Dvojpodlažní objekt č.p.1618 je ke dni ocenění užíván jako obchodní centrum, oceňovaná nebytová jednotka č.1618/5 však užívána není. Objekt je v udržovaném technickém stavu, práce záchovné údržby jsou průběžně prováděny.

V obci Ostrava jsou nabízeny k prodeji následující obdobné nemovitosti :

- Ostrava, ul.Dr.Martínka, obchodní prostory výměra 50 m<sup>2</sup>,  
komerční objekt ve velmi dobrém technickém stavu,  
obchodní prostory ve 2.nadzemním podlaží se soc.zázemím,  
dvoje vstupní dveře do prostoru,  
10 780,- Kč/m<sup>2</sup> 539 000,- Kč
- Moravská Ostrava, ul.Bráfova, obchodní prostory výměra 70 m<sup>2</sup>,  
prostory jsou situovány v suterénu,  
po kompletní rekonstrukci, nadstandardně vybaveny,  
kvalitní nábytek na míru,  
12 714,- Kč/m<sup>2</sup> 890 000,- Kč
- Moravská Ostrava, ul.Zelená, obch. prostory výměra 120 m<sup>2</sup>,  
situováno v přízemí, bezbariérový přístup,  
bývalé květinářství a chladící místností,  
velmi dobrý technický stav,  
9 917,- Kč/m<sup>2</sup> 1 190 000,- Kč
- Vratimov, ul.Frýdecká, okres Ostrava – město,  
obchodní prostory výměra 450 m<sup>2</sup>,  
komerční objekt ve velmi dobrém technickém stavu,  
po rozsáhlé rekonstrukci, nová střecha, podlahy a vnitřní rozvody,  
přístup z veřejné komunikace,  
11 093,- Kč/m<sup>2</sup> 4 992 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že **nebytová jednotka č.1618/5 umístěna v objektu Nákupního centra na parc.č.2144 zapsaná na LV č.1193 je situována na frekventovaném místě s velmi dobrou dopravní dostupností, v blízkosti čerpací stanice a kruhového objezdu, v dobrém technickém stavu, odhaduji cenu obvyklou ve výši 10 000,- Kč/m<sup>2</sup>,  
tj. celkem 159 m<sup>2</sup> x 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> ..... 1 590 000,- Kč.**

**Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV č.1193 ke dni ocenění činí ..... 1 590 000,- Kč**



V Ostravě, dne 25.dubna 2016

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 14577-077/16.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein  
Hlavní třída 565/77  
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc