

Znalecký posudek č. 6027 – 37/2016

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo 307/2**, jehož součástí je **jiná stavba čp. 3125**
a pozemků **parcelní číslo 307/1, 307/3** včetně příslušenství dle **LV č. 1662** vedeného
pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 B r n o

Objednávka ze dne 19.2.2016

insolvenční řízení MSPH 91 INS 21679/2015

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitých věcí pro účely dražby

Podle stavu ke dni 23. 2. 2016 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 25. února 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí dle předloženého LV se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci - pozemek parcelní číslo 307/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba čp. 3125 včetně této stavby a pozemky parcelní číslo 307/1 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo 307/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitostí</i>	: 709 00 Ostrava, Moravská Ostrava, Stodolní 3125/29
<i>Kraj</i>	: Moravskoslezský
<i>Okres</i>	: Ostrava-město
<i>Obec</i>	: Ostrava
<i>Katastrální území</i>	: Moravská Ostrava

3. Prohlídka a zaměření nemovitostí:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 23. května 2014 a dne 23. února 2016 znalcem za účasti nájemce 1. NP.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Moravská Ostrava, LV č. 1662 informativní,
- 2) místní šetření znalce dne 23. února 2016, fotodokumentace,
- 3) kopie katastrální mapy bez identifikace,
- 4) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 5) informace realitních kanceláří o prodeji a nájmu obdobných nemovitostí

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 345/2016 ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze

z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob ocenění lze aplikovat tam, kde je dostatek srovnatelných nájmů obdobných nemovitostí. V posuzovaném případě prostory v objektu nejsou z větší části pronajímány, metoda bude vycházet z dopočtených nájmů, některé prostory nelze pronajímat z důvodu havárie střechy.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohly být nemovité věci prodány v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených a určených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1662 je

Real Stodolní, s.r.o., IČ 26355990
se sídlem 145 00 Praha 4 - Michle, Nuselská 375/98, PSČ 14500

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo 307/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 233,0 m², jehož součástí je jiná stavba čp. 3125 včetně této stavby a pozemky parcelní číslo 307/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 213,0 m² a parcelní číslo 307/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 4,0 m² v katastrálním území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město.

8. Přírodní katastrofy:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně.

9. Radonové riziko:

Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu postavenou v roce 1992, bylo posouzeno ve stavebním řízení.

10. Věcná břemena, zátěže:

Na předloženém LV není evidováno žádné věcné břemeno. Na nemovitostech vážne zástavní právo smluvní, jeho zůstatková hodnota není do ceny dle tohoto posudku promítnutá.

11. Základní popis:

Oceňované nemovité věci se nacházejí na území obce Ostrava s počtem obyvatel (dle platného lexikonu) 294 200, která je krajským městem a jako správní centrum Moravskoslezského kraje poskytuje svým občanům kompletní občanskou vybavenost, školy na všech úrovních včetně vysoké, ve městě je vytvořena síť obchodů a služeb, ale jsou zde i sportovní areály, koupaliště, zdravotnické zařízení od polikliniky, nemocnice po specializovaná zdravotnická zařízení a s tím vším se pojí relativně široká možnost pracovního uplatnění obyvatel.

Oceňovaný soubor nemovitých věcí, administrativní dům s obchodními prostory, je situován v ulici Stodolní a to na jejím západním okraji u podchodu ke stanici ČD. V místě pak najdeme nejenom obchody ale koncentraci barů a hospod, neboť těmito provozy je ulice proslulá, ač období největší slávy má patrně za sebou. V docházkové vzdálenosti či v dosahu linek MHD je od objektu dostupná veškerá občanská vybavenost města.

Oceňovaná stavba, jež byla stavebně dokončená v roce 1992 a pravděpodobně měla být specializovaným zdravotnickým pracovištěm, byla užívána až od roku 1997 v převládající míře jako objekt administrativní, v 1. NP. jsou pak dva obchodní prostory, které jsou od roku 1997 užívány trvale, ke dni ocenění slouží levá část jako prodejna a pravá část je jejím skladem. Další čtyři nadzemní podlaží využívány nejsou, ač vyjma prostor ve 3. NP., kde chybí podhledy, a části prostor ve 4. NP. a v podkroví, kde havárie střechy činí místnosti pod ní neschopné užívání, lze stavbu užívat, je ovšem nutno osadit čtyři z pěti plynoměrů a ve 2. NP. a části 3. NP. dodat trubice osvětlovacích těles ve 2. NP. a části 3. NP., které byly použity v průběhu posledních dvou let v přízemí. Dalším problémem, který bude nutno řešit, je stav plastových výplní otvorů, vzhledem k tomu, že okna nebyla dlouhodobě užívána a seřizována je velmi pravděpodobné, že mnohé již pouhým seřazením nebude možno uvést do bezvadného stavu.

Posuzovaná budova stojí na stavebním pozemku, je zde i dostatečná plocha pokrytá zámkovou dlažbou a oplocená, odkud lze objekt zásobovat, lze zde parkovat, lze odtud vcházet do jednotlivých podlaží po ocelovém požárním schodišti. Jediným problémem je skutečnost, že mezi posuzovaným pozemkem dvora a ulicí Masná (parcela ve vlastnictví obce) je pozemek jiného subjektu, k němu není zřízeno právo přístupu a příjezdu na posuzovanou plochu formou věcného břemene a tak za tuto možnost je trvale placen nájem.

Spolu se stavbou hlavní a pozemky jsou předmětem ocenění přípojky inženýrských sítí, stavba je napojená na veškeré sítě včetně plynu, již zmíněná zpevněná plocha za zámkové dlažby ve dvoře, oplocení dvora s vraty. Vnější ocelové požární schodiště rovněž tvoří příslušenství objektu a bude s ním oceněno.

Dopravní dostupnost

Objekt je dopravně dostupný jednak po ulici Stodolní, která v tomto místě končí podchodem pod silnici a železnici a tedy není průjezdná, jednak z již zmínované zadní části stavby z ulice Masná přes pozemek jiného vlastníka. Nejbližší zastávka veřejné dopravy je v ulici Porážková, kde stojí autobusová síť MHD, v ulici Nádražní jezdí několik linek tramvaje, zastávka ČD „Stodolní“ je hned za podchodem, na zastávku ČD Ostrava – Hlavní nádraží, kde zastavují i mezinárodní vlakové spoje, tramvaj i vlak dojedou za pět minut a nelze zapomenout, že Ostrava je dnes již spojena s městy ČR i Polska dálnicí D1. Objekt z hlediska dopravní obslužnosti a parkování je velmi dobře situován, nakonec v těsném sousedství je i komerční parkoviště jiného vlastníka dopravně obsluhované z ulice Stodolní.

Účel využití

Objekt ke dni ocenění lze užívat jako administrativní budovu, stav střechy se ale za poslední dva roky natolik zhoršil, že část prostor v nejvyšším podlaží a podkroví má poškozené podhledy a bez opravy střechy (především krytiny, kterou by bylo nejvhodnější zcela vyměnit) nemá smysl opravovat poškozené podhledy. V 1. NP. objekt obsahuje dva prostory vhodné pro obchody. Nelze ovšem zapomenout, že původně byl objekt stavěn jako soukromé specializované zdravotnické zařízení, inženýrské sítě v objektu realizované dokazují, že i k tomuto způsobu lze budovu přinejmenším částečně využívat. Je zde stále možnost přestavby např. nejvyššího nebo i nižších podlaží pro bydlení – výhled z oken vyšších podlaží je zajímavý a výplně otvorů zajišťují v interiéru dostatečný komfort – hluk z exteriéru zde proniká jen minimálně. Jedním z největších kladů stavby je pak oddělenost inženýrských sítí – každé podlaží má svůj plynový kotel ústředního vytápění sdružený s ohřevem TUV, svůj plynoměr, elektroměr a vodoměr. A tak je realizován základní technický předpoklad pro případné rozdělení stavby na jednotky (dnes dle NOZ).

12. Pozemky

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění – stavební plocha pod objektem a nezastavěný dvůr – jsou rovinné. Parcela evidovaná jako ostatní komunikace je úzkým pruhem před částí posuzovaného objektu – část chodníku ulice Stodolní. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Ostrava má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, oceňované parcely jsou zde zařazeny.

Kopie katastrální mapy



předmětem ocenění je parcela číslo 307/1 s budovou čp. 3125 a pozemky p.č. 307/1, 307/3, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava



cenová mapa stavebních pozemků č. 16 platná ke dni ocenění pro město Ostrava

Výčet oceňovaných nemovitostí

A/ pozemky dle LV č. 1662 vedeného pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava,

B/ jiná stavba čp. 3125 na pozemku parcelní číslo 307/2 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město

12. Popis objektů:

A/ pozemky dle LV č. 1662 vedeném pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou rovinné, v lokalitě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, plocha je zařazena v platné cenové mapě č. 16 města Ostravy. Porosty na ploše zjištěné nezvyšují cenu plochy. Příjezd na plochu pozemku parcelní číslo 307/1 z ulice Masná je možný jen přes soukromou parcelu, to je umožněno za úplatu.

B/ jiná stavba čp. 3125 na pozemku parcelní číslo 307/2 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město

Posuzovaný objekt byl postaven v roce 1992, částečně užíván až od roku 1997, původní účel užití - specializované zdravotnické zařízení, ve skutečnosti byly některé prostory ve stavbě užívány jako kanceláře, v 1. NP. pak najdeme dvě prodejny. Ke dni ocenění je užíváno jen 1. NP. stavby – ve větším obchůdku se prodává nábytek, menší prostor je využíván jako sklad tohoto obchodu.

Dispoziční řešení objektu čp. 3125

Čtyřpodlažní nepodsklepená stavba s využívaným podkrovím má řešeno každé podlaží jako provozně samostatné, vertikálně jsou podlaží propojena jednak vnitřním schodištěm, výtahem a navíc i vnějším ocelovým schodištěm požárním. Díky konstrukčnímu řešení – betonový skelet – lze kdykoliv prostory rozdělit lehkými příčkami dle potřeb uživatele tak, jak je tomu ke dni ocenění – příčky jsou lehké sádkartonové, některé částečně prosklené.

1. NP. má z ulice Stodolní tři vstupy, vnitřní dveře vedoucí k vnitřnímu schodišti a k výtahu v objektu po stranách doplňují vchodové dveře do dvou nebytových prostor – prodejních ploch. Obě prodejny mají půdorysně tvar protáhlého obdélníku, mimo vstupních dveří na ulici Stodolní jsou vždy na konci prodejny dveře na parkoviště za objektem (pozemek parcelní číslo 307/1), další dveře vedou do vstupní haly k vnitřnímu schodišti a k výtahu a poslední dveře v obchodech vedou na sociální zázemí, tady je vždy WC a umyvadlo, v sociálním zázemí větší prodejní plochy je osazen plynový kotel ÚT s ohřevem TUV pro toto podlaží.

Ve vstupu u schodiště a výtahu najdeme i hlavní energo centrum, tady jsou umístěny elektroměry pro jednotlivá podlaží.

2. NP. – 3. NP. jsou dispozičně řešená velmi podobně, přístupné ze schodiště či výtahem jsou rozdělená na několik místností – kanceláří, do kterých vede vstup buď z vnitřní haly u výtahu nebo z podélné chodby dvorního křídla stavby. Většina kanceláří má instalováno umyvadlo, ve 2. NP. je vytápění řešeno z části jako teplovodní podlahové, z části klasicky radiátory umístěnými pod okny. Z chodby dvorního traktu vedou dveře vlevo na vnější protipožární schodiště.

Na každé mezi podestě širokého vnitřního schodiště najdeme vždy dvojce dveře. Levé vedou do předsíně s umyvadlem a úklidovou výlevkou, následuje kabina WC, pravé má v předsínce mimo umyvadla i plynový kotel ÚT sdružený s ohřevem TUV vždy pro podlaží, které následuje, vodoměr pro jedno podlaží a za předsínkou je opět kabina s WC.

4. NP. je dispozičně řešeno podobně jako předchozí, opět zde najdeme několik místností – kanceláří, do kterých vede vstup z vnitřní haly, ve dvorním traktu, nad kterým již není další podlaží ani podkroví chybí příčky, prostor je zcela volný, část stropů tvoří okna a přístup na požární schodiště je dveřmi právě z této rozlehlé místnosti. Topení je zde řešeno klasicky – teplovodními radiátory. Nášlapné vrstvy podlah převládají zátěžové koberce. V dispozici 4. NP. najdeme i prostor kuchyňky, vybavení, jež zde v roce 2014 bylo zmizelo. V rozlehlé místnosti došlo k masivnímu zatečení do sádrokartonových podhledů.

Podkroví má menší podlahovou plochu než předchozí podlaží, neboť krov je pouze nad uličním traktem objektu, kanceláře jsou prosvětlené atypickými okny – buď se jedná o okno v uličním průčelí, které je ve vrchní části fasádních polo jehlanů, případně se jedná o okna střešní. I tady nášlapné vrstvy podlah tvoří převážně zátěžové koberce, i tady je prostor, ve kterém byla v roce 2014 část prvků kuchyňské linky a ke dni ocenění již není, chybí i umyvadlo v jedné z místností. Co víc původně zanedbatelné zamokání sádrokartonových podhledů se změnilo v plošně masivní místy plesnivějící mokré mapy.

Dovolím si ještě zmínit, že z pohledu přístupu do objektu z ulice Stodolní a díky výtahu se stavba jeví jako bezbariérová ale právě skutečnost, že sociální zázemí se nacházejí (s jednou výjimkou) jen na mezi podestách, přístupných po schodech, nejsou prostory sociálních zázemí objektu osobám se sníženou mobilitou plně přístupné.

Konstrukční řešení objektu čp. 3125

Železobetonový skelet je založen na patkách, pravděpodobně horší podloží donutilo realizovat i několik pilot, základové konstrukce izolovány proti spodní vodě, stropy žb montované, ve všech podlažích je pod stropy bez povrchové úpravy zavěšen montovaný kasetový podhled, v takto vzniklém prostoru jsou vedeny rozvody elektro, IT a další, střecha nad uličním traktem krov, část atypické střechy nad 4. NP. tvoří okna, krytina bonský šindel lokálně až masivně poškozený, odvod dešťových vod vnějšími svody, klempířské prvky kompletní, úpravy povrchů vnějších omítka, vnitřní povrchy omítky, obklady v sociálních zázemích a kolem umyvadel v kancelářích i v kuchyňkách, či přesněji na stěnách, kde je možno instalovat kuchyňské linky. Nášlapné vrstvy podlah v prvních dvou podlažích převládají dlažby a to především v prostorech s teplovodním podlahovým vytápěním, v komunikačních prostorech a v sociálních zázemích, ve vyšších podlažích najdeme převážně zátěžové koberce. Okna plastová část atypických, z nich jsou tvořené v průčelí ozdobné polo jehlany dávající stavbě charakteristický vzhled, je velmi pravděpodobné, že pohyblivé části oken nemusí ani po seřízení být plně funkční, najdeme zde několik střešních oken Velux, část střešního pláště nad 4. NP. je řešená soustavou plastových oken. Jednoduše prosklená okna najdeme i v mnohých lehkých příčkách v interiéru. Dveře a výkladce v úrovni 1. NP. jsou plastové, z ulice byl mezi dveřmi a výkladcem dnešního skladu odcizen masivní plastový sloupek, vnitřní dveře v ocelových zárubních s křídly na bázi dřevní hmoty, případně protipožární dveře dle požárních úseků v objektu, v sádrokartonových dělicích příčkách najdeme i lehké kovové dveře.

Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě – veřejný vodovod a kanalizaci, elektrickou energii 230/400 V a plyn. Z technického vybavení mimo výtahu (nefunkční, nutná revize) zde najdeme rozvody teplé a studené vody, kanalizace od všech zařizovacích předmětů, plynové kotle sdružené s ohřevem TUV – 5x, systém vytápění teplovodní s tím, že v 1. a 2. NP. převládá podlahové vytápění, ve vyšších podlažích pak klasické radiátory, energo centrum – hlavní rozvaděč elektrické energie s elektroměry je ve vstupní hale u výtahu, najdeme zde i lokální vzduchotechnická zařízení, síť IT, lokální signalizace zabezpečení.

Stavebně – technický stav stavby čp. 3125

Stavba je užívána, avšak jen částečně, 19 let, dokončená 24 roků. Skutečnost, že větší část budovy není užívána se v tomto případě projevuje především jakýmsi enormním zašpiněním prvků stavby. Nadstandardně jsou opotřebeny hrany schodů, nepořádek, jež vládne v sociálním zázemí v 1. NP. rovněž působí negativním dojmem. Zmíněné problémy jsou rázu estetického, bohužel zde najdeme i problémy technické. Opadané nátěry některých šikmých podhledů kolem oken v podkroví a černá plíseň dokazují, že střešní krytina pravděpodobně již celoplošně vyžaduje výměnu. Lze předpokládat, že značná část tepelné izolace střešního pláště je nasáklá vodou. Chybí mnoho prvků zavěšeného podhledu ve 3. NP. a místy i v dalších podlažích. Pro potřeby přízemí byly demontovány trubice bezmála ze všech osvětlovacích těles ve 2. NP. i z části 3. NP. Chybí čtyři plynoměry. Mimo nepořádku má sociální zázemí v 1. NP. u obchodu i další technické vady – díra v zemi místo prahu, začazené malby. Místy je třeba doplnit nášlapné vrstvy podlah, z důvodu odpojené elektriny nebylo možno prověřit

funkčnost výtahu. 1. NP. poznamenává činnost vandalů – odcizen plastový sloupek, odervané či zlomené lišty. Střešní krytina je tedy zcela nefunkční, problematický je i stav plastových výplní otvorů, všechny je nutno zrevidovat, seřadit a bohužel možná některé i vyměnit. Po revizi instalací, doplnění plynoměru a dalších prvků buď nikdy nedodaných nebo odstraněných i tak bez výměny střešní krytiny a revize krovu nelze užívat podkroví a zasedací místnost ve 4. NP, neboť i nad částí jejího půdorysu jsou zamoklé podhledy. Opatření bude uvažováno ve výši 30 % z nákladové ceny stavby.

Příslušenství stavby čp. 3125

Mimo přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch a oplocení bude do ocenění zahrnuto i ocelové požární schodiště, které nutně potřebuje obnovit nátěr.

B. Posudek

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 345/2015 Sb. ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb.

ad A/ Pozemky dle LV č. 1662 k.ú. Moravská Ostrava

Pozemky parcelní číslo 307/1, 307/2, 307/3		
Obec		Ostrava
Katastrální území		Mor. Ostrava
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí ČR 2013	297 421
Kraj		Moravskoslezský
Základní cena	cenová mapa	3 330,00
Plocha pozemků	P m ²	450
Cena pozemků CP = ZC*P		1 498 500,00

ad B/ Objekt čp. 3125 umístěný na pozemku parcelní číslo 307/2 v katastrálním území Moravská Ostrava
obec Ostrava, okres Ostrava-město

budova typu H

1.2. Nákladová cena.

Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP.: 233,0 m ²	4,0 m	932,00 m ³
2. NP.: 233,0 m ²	4,0 m	932,00 m ³
3. NP.: 233,0 m ²	3,2 m	745,60 m ³
4. NP.: 224,0 m ²	3,2 m	716,80 m ³
Podkroví: 156,7 m ²	2,8 m	438,76 m ³
1079,70 m ²		3 765,16 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 3765,16/1079,90 = 3,49 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 1079,70/3 = 215,94 m²

Obestavěný prostor

$$OP = (233,0 * 14,20) + (192,00 * 5,6) : 2 = 3.846,20 \text{ m}^3$$

Ocenění stavby metodou kombinace - § 31 – 32 vyhlášky s opotřebením

Budova čp. 3125, pozemek parc.č. 307/2, k.ú. Moravská Ostrava					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky				typ	H
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m2	2 669,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	3 846,20
Koeficient druhu konstrukce (přil.č.10 vyhlášky)			K1	-	1,158
Koeficient průměrné zast. pl.			K2	-	0,95300
Koeficient průměrné výšky podl.			K3	-	0,95625
Koeficient polohový (příloha č.20 vyhl.)			K5	-	1,23
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)			Ki	-	2,104
Koeficient vybavení stavby			výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)		
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové pásy, patky	S	0,06100	0,06100
2	Svislé konstrukce	dozděno tl. 450 mm	S	0,15300	0,15300
3	Stropy	nespalné	S	0,08100	0,08100
4	Zastřešení	krov i plochý atyp	S	0,06200	0,06200
5	Krytiny střech	bonský šindel	P	0,02900	0,01334
6	Klempířské konstrukce	kompletní	S	0,00600	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	omítka, poškozené sádr. podhl.	P	0,07300	0,03358
8	Úprava vnějších povrchů	omítka	S	0,03300	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	běžný rozsah	S	0,03200	0,03200
10	Schody	ano	S	0,02700	0,02700
11	Dveře	kov, dřevo, plast	S	0,03700	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	plast, nutná revize	P	0,05800	0,02668
14	Povrch podlah	dlažba, koberce	S	0,03300	0,03300
15	Vytápění	plynové ústřední	S	0,04800	0,04800
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05900	0,05900
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	SV i TUV	S	0,03200	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03100	0,03100
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,00400	0,00400
21	Ohřev teplé vody	zásobníky v kotlech ÚT	S	0,02000	0,02000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,01900	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	ano běžný rozsah	S	0,04200	0,04200
24	Výtahy	ano	S	0,01300	0,01300
25	Ostatní	IT, vzduchotech.	P	0,04400	0,02024
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,87084
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,87084
Základní cena upravená			ZCU	Kč/m2	6347,62

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby	CN	Kč	24 414 216,04
Odpočet na opotřebení 30 %	O	Kč	- 7 324 264,81
Cena budovy ke dni ocenění	CC	Kč	17 089 951,2

Připočet za venkovní úpravy včetně přípojek inženýrských sítí: 3,5 %.....598.148,30 Kč

Nákladová cena celkem: **CN = 17,688.099,50 Kč**

1.2. Výnosová cena.

Výnosová cena: **CV = N/p * 100**, kde N – upravené nájemné, p – míra kapitalizace

Stavba ke dni ocenění je pronajímána jen z malé části – 1. NP., v minulosti byly pronajímány i další podlaží, ač 100 % obsazenost objektu nepamatuje. Původně nájem za obchodní prostory činil 1500,00 Kč/m2/rok, dnes, ač v nejatraktivnějším podlaží, nájem klesl na 900,00 Kč/m2/rok. Přitom stávající prodejna nábytku původně zabírala celé 2. NP. objektu.

Pokud dosažitelnou výši nájemného odstupňuji podle umístění prostor v budově a způsobu využití (či možnosti využití), přičemž nájem za nejvýše položené prostory nelze započítat – promoklé podhledy. Pak pro:

1. NP. činí jednotkové nájemné 900,00 Kč/m2.....160,0 m2.....ročně.....144.000,00 Kč	
2. NP. činí jednotkové nájemné 700,00 Kč/m2.....190,0 m2.....ročně.....133.000,00 Kč	
3. NP.* činí jednotkové nájemné 600,00 Kč/m2.....190,0 m2.....ročně.....114.000,00 Kč	
<u>4. NP. činí jednotkové nájemné 600,00 Kč/m2.....100,0 m2.....ročně.....60.000,00 Kč</u>	
Předpokládané dosažitelné roční nájemné za posuzovanou stavbu.....	451.000,00 Kč

*poznámka: 3. NP. je ovšem nutno stavebně dokončit

Pak upravené nájemné činí:

$$N = (451\,000,00 * 0,6) - (233*3330,00 * 0,05) = 270\,600,00 - 38.794,50 = 231\,805,50 \text{ Kč}$$

Míra kapitalizace $p = 6,5$, příloha č. 16, pol. č. 3 vyhlášky bude zvýšena o 0,5 % s ohledem na rizika spojené s docílením nájmu (ke dni ocenění je většina prostor volná). Pak cena výnosová činí:

$$CV = 231\,805,50 / 7,0 * 100 = \mathbf{3\,311\,507,10 \text{ Kč}}$$

1.3. Výsledná cena metodou kombinace

Cena nemovitostí dle přílohy č. 17 vyhlášky

V našem případě CN je větší než CV, lokalita je stabilizována a další rozvojové možnosti zde nelze čekat. Stavba je umístěná v atraktivním místě, objekt lze využívat k různým účelům, její efektivní využití leží nikoliv v rozvoji, ale v důsledném využití jejich stávajících možností - zařídění do skupiny C. Pak cena stanovená metodou kombinace činí:

$$C = CV + 0,2 R,$$

$$C = 3,311.507,10 + 0,2*17,688.099,50 - 3,311.507,10/ = \mathbf{6,186.825,60 \text{ Kč}}$$

Administrativní cena dle předpisu č. 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. - cena nemovitých věcí celkem:

Pozemky dle LV č. 1662, k.ú. Moravská Ostrava.....	1 498 500,00 Kč
<u>Objekt čp. 3125, ul. Stodolní, Moravská Ostrava, Ostrava.....</u>	<u>6 186 825,60 Kč</u>
Cena souboru nemovitých věcí celke.....	7,685.325,60 Kč

Administrativní cena ke dni ocenění (zaokrouhleno) 7 685 330,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Pro zjištění ceny posuzovaných nemovitých věcí porovnávacím způsobem je nutno připomenout definici obvyklé ceny nemovitostí, jež dle zadání má znalec v daném případě stanovit (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění): „...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

Posuzovaný objekt čp. 3125 na pozemku parcelní číslo 307/2 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město stojí v ulici Stodolní, byl postaven před 22 léty a některé prostory – např. 3. NP. – nebyly zatím užívány a ani nejsou stavebně dokončeny. V lokalitě Moravské Ostravy je na prodej značné množství objektů obchodně - kancelářského typu, ovšem budova čp. 3125 má některé kladné vlastnosti, jež jsou nadčasové:

- dobrá až velmi dobrá dostupnost prostředky hromadné dopravy,

- dobrá dostupnost a zásobování automobilem, možno by bylo napsat velmi dobrá, ale přístup a příjezd ze zadní strany je možný pouze za úplaty po cizím pozemku, v tuto chvíli od jednoho nájemce je vybíráno 3.600,00 Kč/ročně plus DPH,
- nadčasově řešené vytápění budovy po podlažích, vždy v patře samostatný plynoměr, kotel ÚT sdružený s ohřevem TUV,
- bezbariérový přístup do podlaží budovy, sociální zázemí (především WC) je ovšem přístupné na vozíčku jen zatím ve dvou podlažích. Tuto možnost lze technicky řešit,
- mimo schodiště zde najdeme i moderní výtah,
- možnost zcela změnit dispozici jednotlivých pater, prostory v nich jsou v převládající míře řešeny lehkými SD kartonovými příčkami, nosný systém žb skelet,
- v objektu lze zřídit pohodlně minimálně jeden byt, za cenu větší investice i více bytů, ojedinělý výhled po okolí z vyšších podlaží,
- zařizovací předměty jsou nejenom technicky ale i morálně v pořádku.

Slabší stránkou budovy je skutečnost, že je zde

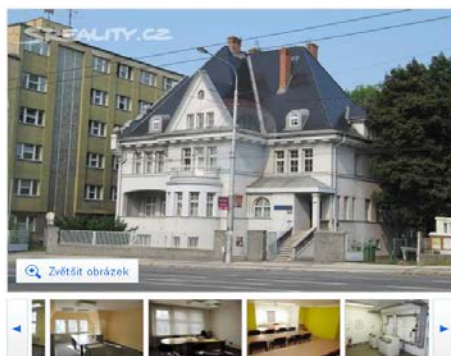
- poškozen střešní plášť a je nutno provést jeho výměnu a revizi prvků krovu,
- chybí plynoměry – nutno osadit a zrevidovat plynová zařízení,
- nutno zrevidovat výtah,
- revizi vyžaduje i elektroinstalace a sítě IT, zabezpečení,
- 3. NP. je nutno dokončit – chybí především kasety podhledu,
- chybí veškeré vybavení kuchyněk,
- stav plastových oken je neuspokojivý, není jisté, že stačí tyto prvky seřadit,
- vandalové útočí na prvky fasády přízemí.

Samozřejmě nejdůležitější je nalezení vhodného způsobu plného využití stavby, tak aby stavba byla schopná při dobré manažerské práci investice do ní vložené vrátit.

Z nabídek realitního trhu v místě uvedme stavby, které mají některé rysy společné s posuzovanou:

1. příklad

K prodeji exkluzivně nabízíme prvorepublikovou vilu postavenou u nejméně frekventovanější křižovatky křižující ulice Československá a Sokolská třída, v těsné blízkosti Magistrátu města Ostravy a radniční věže. Prvorepubliková vila prošla kompletní rekonstrukcí v letech 1998 až 1999 – střecha a střešní krytina, rozvody vody a odpadů, rozvody elektřiny, rozvody a zdroj topení, sanitace a podlahy. Vila se nachází na pozemku o výměře 712 m², na kterém je vybudované privátní parkoviště s kapacitou 10 automobilů. Tento pozemek je pronajat od Magistrátu města Ostravy s možností jeho odkoupení. Zastavěná plocha vily 244 m², užitná plocha vily 683 m². 1. nadzemní podlaží s podlahovou plochou 174 m² – bytové/nebytové prostory s podlahovou plochou 77 m² skládající se s 3 místností, kuchyňka, koupelny a WC. Dále je zde 2x prostorná garáž, kotelná, chodba a schodiště. 2. nadzemní podlaží s podlahovou plochou 177 m² – prostorná vstupní hala s recepcí, velká zasedací místnost s kapacitou 25 osob, 3x prostorná kancelář, kuchyňka, WC, chodba a schodiště. 3. nadzemní podlaží s podlahovou plochou 177 m² – 6x prostorná kancelář, úklidová místnost, kuchyňka, WC, chodba a schodiště. Podkroví s podlahovou plochou 156 m² – 4x prostorná kancelář, 1x kancelář, úklidová místnost, kuchyňka, WC, chodba a schodiště. Vila, která se v současné době využívá jako reprezentativní sídlo firmy, je vhodná i pro administrativu, privátní ordinace a kliniky, advokátní kanceláře, sídlo pojišťovny.



Prodej, kancelář, 683 m²

Celková cena:	12 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	17 570 Kč za m ²
Adresa:	Československá, Ostrava - Moravská Ostrava
Datum aktualizace:	29.04.2014
ID zakázky:	088-N00793
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Počet míst:	10
Plocha zastavěná:	244 m ²
Plocha užitná:	683 m ²
Plocha podlahová:	683 m ²
Plocha pozemku:	712 m ²
Balkón:	Ano
Rok rekonstrukce:	1999
Topení:	Ústřední plynové

Stavba zcela odlišného konstrukčního pojetí, zcela jiného stáří ale umístěná ve stejné čtvrti města a dále alternativy využití prostor v budově jsou totožné. Plocha prostor v posuzovaném objektu je větší, vyšší komfort parkování poblíž posuzované stavby, sousedství zastávky ČD, autobusu a nedaleká linka tramvaje činí posuzovaný objekt

atraktivní i pro pěší přístup. Ten je pohodlný i pro stavbu inzerovanou. Nutno dodat, že za požadovanou cenu inzerovaný objekt se neprodal delší čas (dnes déle než 3 roky). Chybí zde čistě obchodní prostory (přístupné volně z ulice) což posuzovaná stavba má, v inzerovaném objektu není výtah, bezbariérová není ani část inzerované stavby. Nutno dodat, že objekt po dvou letech je stále v nabídce, přitom cena klesla o 25 %:



Prodej kanceláře 683 m²

Českoobratrská, Ostrava - Moravská Ostrava
9 000 000 Kč (13 177,16 Kč za m²)

2. příklad Budova se nachází v těsné blízkosti Místecké ulice (výborná dostupnost do centra Ostravy cca 3 minuty autem, přímo u domu MHD-bus, tram, Vítkovické vlakové nádraží do 2 km). Budova prošla mezi roky 2009-2011 kompletní revitalizací (fasáda, okna, nová kotelna, revitalizace kanceláří) má čtyři nadzemní podlaží. V přízemí se nacházejí výrobní prostory a technické zázemí budovy (kotelna, server a sklady). Hlavní využití budovy jsou kancelářské prostory. Aktuální využití budovy je v současné době 100% (většinou dlouhodobé nájemní smlouvy, fluktuace nájemníků max. 5%/rok). K budově náleží pozemek o celkové výměře 3.000 m² přičemž na části pozemku je vybudováno parkoviště dostačující pro cca 40 automobilů. Pozemek vhodný pro rozšíření výrobních kapacit (v územním plánu - lehký průmysl). Objekt vhodný jak pro zřízení sídla společnosti ale vzhledem k aktuální vytíženosti a možnosti dalšího rozšíření také jako výhodná investiční příležitost. Aktuální roční výnos z nájemného je více než 1 mil. Kč/rok.



Prodej kanceláře 1 100 m²

Místecká, Ostrava - Vítkovice
13 500 000 Kč (12 272,73 Kč za m²)

Stavba starší, ale po rekonstrukci, výměra využitelných ploch v objektu cca o 25 % vyšší, objekt je plně pronajímán. Není zcela jasné proč tedy tuto prosperující budovu vlastník nabízí do prodeje, přitom návratnost investice z hrubého pohledu je za 15 roků.

3. příklad

Prodej objektu na hlavní silnici blízko centra. Nadstandardní byt 220 m² v 2.NP, kolaudace 2005, plocha poz. 1000 m², krb, terasa, zpevněné plochy, ulice, snadný příjezd na dálnici a městské okruhy a do centra. Vhodné jako sídlo firmy, servisní a obchodní proozy s bydlením, kanceláři.



Prodej, obchodní prostory, 500 m²

Celková cena:	6 990 000 Kč za nemovitost
	včetně provize
Cena za m ² :	13 980 Kč za m ²
Poznámka k ceně:	Informace u makléře
Adresa:	Cihelní, Ostrava - Moravská Ostrava
Datum aktualizace:	Dnes
ID zakázky:	263976
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Jiné
Umístění objektu:	Rušná část obce

I tato inzertce prezentuje stavbu umístěnou v lokalitě Moravské Ostravy, ovšem v sousedství širokého železničního uzlu, kde avizovaný způsob využití bydlení jistě není nejvhodnější. Objekt je v porovnání s posuzovaným maličký, v zásadě umístěn mimo frekventované trasy ve městě, přesto požadovaná cena sahá bezmála sedmi milionům. Nabídka jakoby ignorovala fakt, že realitní trh v místě s obdobnými stavbami je přesycen. A ani po dvou letech se opět zájemce nenašel, požadovaná cena zůstává stejná.

4. a 5. příklad



Prodej kanceláře 280 m²

Jílová, Ostrava - Moravská Ostrava
3 200 000 Kč (11 428,57 Kč za m²)



Prodej kanceláře 627 m²

Cihelní, Ostrava - Moravská Ostrava
5 690 000 Kč (9 074,96 Kč za m²)

I tyto dvě inzertce nabízí administrativní objekty, opět využitelná plocha v řádech stovek metrů čtverečních, u menší výměry podlahových ploch je cena vyšší, ve druhém případě prodávající dokonce požaduje za metr čtvereční méně než 10.000,00 Kč.

Citované inzertce požadují za metr čtvereční využitelné plochy částku od cca 9.000,00 Kč/m² až po 12.000,00 Kč/m², což při využitelné ploše cca 840,0 m² v posuzované stavbě by činilo 7.560.000,00 – 10.080.000,00 Kč za celek. Dosažitelná cena za posuzovaný objekt včetně pozemků se dnes již v této množině nenachází, střešní plášť, který již před dvěma léty byl slabým článkem objektu v důsledku špatné krytiny umožnil zatékání do stavby, což bude znamenat nejenom výměnu krytiny, revitalizaci prvků krovu ale i výměnu nasáklé tepelné izolace a podhledů v postižených podlažích. Stavba stojí v Ostravě, která je sice třetím největším městem ČR, avšak určitě není třetím sídlením útvarem co se týče prosperity a kupní síly obyvatel, pokles trvale žijících osob ve městě klesá ročně cca o 1000,0 občanů, a při silném přetlaku srovnatelných staveb v lokalitě s ohledem na náklady na technické zprovoznění (či dokončení) stavby lze trh zaujmout především cenou. Neboť nejde o to jen stavbu získat, zprovoznit ale především najít způsob jejího komplexního využití.

Přítom předmětem ocenění je atraktivní, charismatický objekt velmi dobře situovaný vůči prostředkům hromadné dopravy, dobře dostupný automobily, ve srovnání s objekty na trhu nabízenými v přijatelném technickém stavu a energeticky zohledňující současnou cenu energií. Dále mimo pozemku pod stavbou je zde i chráněné parkoviště stejného vlastníka, které je sice přístupné po komunikaci za úplatu, ale je zabezpečené a těsně u objektu s kapacitou, která pokryje základní požadavky jeho uživatelů. Rozsáhlejší parkoviště komerční je pak rovněž těsně u stavby.

Posuzovaná stavba obsahuje jednak prodejní plochy přístupné přímo z chodníku, prodejní plochy byly dříve i ve 2. NP. stavby, vyšší podlaží mohou být využity jak pro zdravotní centrum (původní záměr), kanceláře advokátů,

notářů, kancelářská sídla firmy, celek lze doplnit bydlením. Přetlak tohoto typu prostor ve městě způsobuje, že hodnota objektu spočívá především v objevení vhodného způsobu využití stavby v daném místě tak, aby se investice do oprav, které jsou dnes nezbytně nutné, aby stavba mohla být jako celek užívána, vrátily v přijatelném časovém horizontu.

Na základě zjištěných skutečností určuji dosažitelnou cenu posuzovaného souboru nemovitostí – stavby s pozemky evidovanými na předloženém LV č. 1662 - metodou srovnání a analýzy situace ve výši

Cena nemovitosti určená metodou srovnání

6 800 000,00 Kč

C. Rekapitulace

Cena administrativní metodou kombinace.....7 685 330,00 Kč

Cena určená srovnáním.....6 800 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 1662 vedeném pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, tj. pozemku **parcelní číslo 307/2**, jehož součástí je **jiná stavba čp. 3125** a pozemků **parcelní číslo 307/1, 307/3** včetně příslušenství s ohledem na technický stav stavby, jejího umístění a možnost jejího využití v lokalitě a v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:**

6,800.000,00 Kč

Slovy : šestmilionůosmsettisíc korun českých

V Otrokovcích, dne 25. února 2016

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6027 - 37/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 43/16.

E. Letecký snímek



Posuzovaná stavba čp. 3125 na ulici Stodolní v Ostravě, dvorní křídlo je pouze čtyřpodlažní, páté podlaží je podkrovím

F. Fotodokumentace



Posuzovaná stavba čp. 3125 na ulici Stodolní v Ostravě, uliční fasáda a východní štít

požární schodiště ve dvoře



chybějící trubice v osvětlovacích tělesech 2. a část 3. NP.



většina podhledů ve 3. NP. je v tomto stavu



Lehké dělicí průčky lze v podlažích variabilně přemísťovat zasedací místnost, část stropů tvoří střešní okna



Lokální zatečení u fasádního atypického okna



mokrý mapa v běžném podlaží



Mokré plochy ve stropě zasedací místnosti.....



.....či v podkrovním prostoru

*Podkrovní kancelář**jiný podkrovní prostor**Vnitřní schodiště v objektu se sociálním zázemím na mezipodestě*

F. Informativní výpis z KN

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1662
Katastrální území:	Moravská Ostrava [713520]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Real Stodolní, s.r.o., Nuselská 375/98, Michle, 14000 Praha 4

Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
307/1	Parcely
307/2; součástí pozemku je stavba	Parcely
307/3	Parcely