

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7395-555/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci sestávající z nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3335 v k.ú. Šenov u Ostravy, obci Šenov, okr. Ostrava-město, nemovitých věcí zapsaných na LV č. 723 v k.ú. Šenov u Ostravy, obci Šenov, okres Ostrava-město a nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1220 v k.ú. Šumbark, obci Havířov, okrese Karviná

**Zadavatel znaleckého posudku:**

**Horizont ISPL v.o.s**

Koněvova 177/61

713 00 Ostrava-Heřmanice

č.j. **KSOS 36 INS 11600/2014**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 8.6.2020 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 41 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 8.11.2022

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- nemovité věci zapsané na LV č. 3335 v k.ú. Šenov u Ostravy, obci Šenov, okr. Ostrava-město, nemovité věci zapsané na LV č. 723 v k.ú. Šenov u Ostravy, obci Šenov, okres Ostrava-město a nemovité věci zapsané na LV č. 1220 v k.ú. Šumbark, obci Havířov, okrese Karviná
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- zadavatel požaduje samostatně ocenit rozvody vody v areálu
- zadavatel požaduje rozdělení výsledné ceny na jednotlivé zajištěné věřitele

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpisy z katastru nemovitostí - LV č. 3335, 723 pro k.ú. Šenov u Ostravy a LV č. 1220 pro k.ú. Šumbark

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Prohlídka nemovité věci znalcem dne 8.6.2020 a 9.10.2022

Nájemní smlouva z 28.5.2015

Posudek č. 12-2298/2016 Equity Solutions Appraisals s.r.o.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku, které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že s pozemky krajinné zeleně, pozemky komunikací nebo pozemky určenými územním plánem k zastavění stavbami dopravní infrastruktury se běžně neobchoduje. V databázi nenalezl žádný realizovaný převod obdobného pozemku. Jelikož nelze provést ocenění porovnáním ze sjednaných cen, bylo ocenění provedeno dle cenových předpisů. Pro ocenění byl použit program NEMExpress AC

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

## 2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitosti na LV č. 3335 je uveden:

*Vlastnické právo*

<b>LABAŠ s.r.o., id.č.36183181, Textilná 1, 040 01 Košice,</b>	<b>1/10</b>
<b>Slovenská republika</b>	
<b>V.I.T. GROUP, s.r.o., Lidická 1264, Lyžbice, 73961</b>	<b>25888188</b>
<b>Třinec</b>	<b>9/10</b>

Omezení vlastnického práva:

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

**V-6011/2002-802**

**strpět stavbu kanalizace včetně ochranného pásma a příslušenství**

*Oprávnění pro*

**Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28.  
října 1235/169, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO:  
45193665**

*Povinnost k*

**Parcela: 3470**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2002.**

**V-6011/2002-802**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

**dle čl. VII. smlouvy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 2775/10, Parcela: 2775/11, Parcela: 2775/45, Parcela: 2775/46, Parcela:  
2775/47, Parcela: 2775/48, Parcela: 2775/49, Parcela: 2775/50, Parcela: 2775/51,  
Parcela: 2775/52, Parcela: 2775/53, Parcela: 2775/6, Parcela: 2775/7**

*Povinnost k*

**Parcela: 2775/17**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2007.**

**V-5389/2007-807**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení předběžného opatření k podílu 9/10

Změna výměr obnovou operátu

Jako vlastník nemovitosti na LV č. 723 je uveden:

*Vlastnické právo*

**V.I.T. GROUP, s.r.o., Lidická 1264, Lyžbice, 73961  
Třinec**

**25888188**

Omezení vlastnického práva:

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

**dle čl. VII. smlouvy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 2775/3**

*Povinnost k*

**Parcela: 2775/4**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2007.*

**V-5389/2007-807**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

**dle čl. VII. smlouvy**

*Oprávnění pro*

**Parcela: 2775/10, Parcela: 2775/11, Parcela: 2775/45, Parcela: 2775/46, Parcela: 2775/47, Parcela: 2775/48, Parcela: 2775/49, Parcela: 2775/50, Parcela: 2775/51, Parcela: 2775/52, Parcela: 2775/53, Parcela: 2775/6, Parcela: 2775/7**

*Povinnost k*

**Parcela: 2775/1, Parcela: 2775/4**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2007.*

**V-5389/2007-807**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narízení předběžného opatření

Změna výměr obnovou operátu

Jako vlastník nemovitosti na LV č. 1220 je uveden:

*Vlastnické právo*

**V.I.T. GROUP, s.r.o., Lidická 1264, Lyžbice, 73961  
Třinec**

**25888188**

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Změna číslování parcel

Změna výměr obnovou operátu

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci se nachází v Moravskoslezském kraji, ve městě Šenov, katastrální území Šenov u Ostravy a okrajové části města Havířov, v katastrálním území Šumbark, mezi silnicí č. I/11 a ul. Těšínská.

Přístup a příjezd k nemovitosti je přes pozemek parc.č. 1816/1, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

Z pohledu využití nemovitostí jako komerční nemovitost se jedná o vhodné využití.

Pozitivem oceňované nemovitosti je umístění v dobře dostupném území, dostatečná výměra užitných ploch budov a velikost pozemků, zpevněný povrch.

Negativy oceňované nemovitosti je horší technický stav budov (budovy převážně v původním stavu) s předpokladem dalších investic do oprav a údržby, nemovité věci netvoří souvislý uzavřený areál, technologie příjmu obilí je buď nefunkční (železniční příjem – vytrhané koleje) nebo je v cizí budově (automobilový příjem), technologie mlýnu byla celá odstraněna, omezený přístup na pozemky situované při východní straně areálu (přes p.č. 2775/6, který je ve vlastnictví třetí osoby).

## **Popis nemovitých věcí:**

### **a) stavby**

#### **a1) Stavby pro výrobu bez čp/če, součást pozemku parc.č. 2775/5**

Jedná se o budovu vrátnice. Přízemní zděná budova s plochou střechou. Zastavěná plocha 73 m<sup>2</sup>. Užitná plocha činí 62 m<sup>2</sup>.

#### **a2) Stavba pro výrobu bez čp/če, součást pozemku parc.č. 2775/8**

Jedná se o budovu původního mlýna. Stavba je ŽB konstrukce s plochou střechou. Technologie byla odvezena (vytrhána z nosných konstrukcí), elektroinstalace je nefunkční, vytápění není. Stavbu je k datu ocenění možno využít pouze ke skladování.

Užitná plocha činí 10 187,65 m<sup>2</sup>. (převzato z posudku č. 12-2298/2016)

#### **a3) Stavba pro výrobu bez čp/če, součást pozemku parc.č. 2775/9**

Prostory příjmu obilí a předčistírny, kterou tvoří 54 skladovacích komor (buněk) o různém půdorysu a výšce 45 m, které vytvářejí stavební objekt monolitické železobetonové konstrukce. Dále jsou v objektu situovány prostory komunikační (schodiště, osobní a nákladní výtah) a prostory rozvodu energie, signální vedení ASŘ a rozvodu médií.

Užitná plocha činí 4 000,75 m<sup>2</sup>. (převzato z posudku č. 12-2298/2016)

#### **a4) Stavba pro výrobu bez čp/če, součást pozemku parc.č. 2775/13**

Jedná se o ruinu budovy, zůstaly pouze obvodové zdi. Stavba je určena k odstranění.

#### **a5) Stavba pro výrobu bez čp/če, součást pozemku parc.č. 2775/14**

Jedná se o ruiny budovy, stavbu k odstranění.

#### **a6) Stavba pro výrobu bez čp/če, součást pozemku parc.č. 2779/2**

Jedná se o objekt železničního příjmu zrna (objekt s přístřeškem z ocelové konstrukce). Zastavěná plocha 761 m<sup>2</sup>. Užitná plocha cca 700 m<sup>2</sup>. K datu ocenění je železniční příjem nefunkční (vytrhané koleje). Budovu lze využít ke skladování.

#### **a7) Stavba pro výrobu bez čp/če, součást pozemku parc.č. 2779/3**

Jedná se o budovu trafostanice. Technologie trafostanice, umístěná v trafostanici není zahrnuta v majetkové podstatě. Zastavěná plocha 312 m<sup>2</sup>. Užitná plocha cca 250 m<sup>2</sup>.

## b) pozemky

### b.1) Pozemky zapsané na LV č. 3335:

<i>Pozemky</i> Parcela	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2775/12	536	ostatní plocha	jiná plocha	
2775/17	12805	ostatní plocha	manipulační plocha	
2777	53	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2778	278	orná půda		zemědělský půdní fond
2779/1	270	ostatní plocha	jiná plocha	
3466/1	1100	ostatní plocha	manipulační plocha	
3466/2	344	ostatní plocha	manipulační plocha	
3468	159	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3470	58987	ostatní plocha	jiná plocha	

Celková výměra pozemků činí 74 532 m<sup>2</sup>.

Jedná se o soubor pozemků umístěný jižně pod areálem mlýna (sila). Na pozemcích se nachází v části zpevněný povrch (převážně šterkovový), dále se zde původně nacházela železniční vlečka. Pozemky jsou z větší části zarostlé náletovými keři a stromy.

### b.2) Pozemky zapsané na LV č. 723:

<i>Pozemky</i> Parcela	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2775/1	26213	ostatní plocha	manipulační plocha	
2775/2	2710	ostatní plocha	manipulační plocha	
2775/4	3855	ostatní plocha	manipulační plocha	
2775/5	73	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2775/5</i>				
2775/8	896	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2775/8</i>				
2775/9	2362	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2775/9</i>				
2775/13	41	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2775/13</i>				

2775/14	47 zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2775/14</i>			
2779/2	761 zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2779/2</i>			
2779/3	312 zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, výroba</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2779/3</i>			
2785	762 ostatní plocha	jiná plocha	
2796/1	353 ostatní plocha	jiná plocha	
2797/1	60 ostatní plocha	jiná plocha	
2797/2	68 ostatní plocha	jiná plocha	
2806	310 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2807	148 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3385	2666 orná půda		zemědělský půdní fond
3386	2944 orná půda		zemědělský půdní fond
3387	2384 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 46 965 m<sup>2</sup>.

Z toho ve funkčním celku se stavbami je celkem 36 173 m<sup>2</sup> (vyjma parcel p.č. 2775/2, 2775/13, 2775/14, 3385, 3386, 3387)

Pozemky p.č. 3385, 3386 a 3387 jsou pozemky druhu orná půda a trvalý travní porost. V územním plánu jsou pozemky zahrnuty v ploše určené k bydlení.

### b.3) Pozemky zapsané na LV č. 1220:

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2462/2	2174	ostatní plocha	nepločná půda	
2463	1416	ostatní plocha	jiná plocha	
2469/7	3494	ostatní plocha	nepločná půda	
2469/8	407	ostatní plocha	nepločná půda	
2469/9	93	ostatní plocha	nepločná půda	
2469/10	175	ostatní plocha	nepločná půda	
2469/14	2362	ostatní plocha	nepločná půda	
2469/15	124	ostatní plocha	nepločná půda	
2469/16	54	ostatní plocha	nepločná půda	
2469/17	816	ostatní plocha	nepločná půda	

Celková výměra pozemků činí 11 115 m<sup>2</sup>.

Pozemky jsou situovány mimo průmyslový areál, podél sjezdu ze silnice 11 na ul. Ostravská. Na pozemcích byla původně železniční vlečka. Pozemky jsou z větší části zarostlé, pouze na malé části je zpevněný povrch.



### c) Součásti a příslušenství

**Venkovní úpravy** sestávají z přípojek inženýrských sítí (elektro, vody a kanalizace), zpevněných ploch (převážně asfaltové a šterkové), oplocení kolem areálu.

**Technologie** sestává z technologie železničního příjmu, technologie automobilového příjmu, technologie vyskladnění zrna, systému aspirace dopravních cest, systému centralizovaného automatizovaného řízení a ovládání příjmu a vyskladnění zrna (blíže viz posudek č. 126 prof. Jana Marečka). Dle závěru tohoto posudku je technologie součástí sila. Naopak technologie transformovny není předmětem tohoto ocenění.

**Trvalé porosty** – na pozemcích se nachází stromy a keře – neudržované, vzniklé především spontánně (náletem nebo opadem semen), bez dopadu do ceny obvyklé

Znalec při místním šetření dále zjistil, že stavba, jež je součástí pozemku p.č. 2775/13 a stavba, jež je součástí pozemku p.č. 2775/14, již jsou v havarijním stavu (jedná se o torza původních staveb). Jejich užitná plocha není uvažována do celkové užitné plochy areálu.

---

Jelikož předmětem ocenění jsou různé druhy pozemků a staveb, které dohromady netvoří jednotný funkční celek, rozdělil znalec pro další ocenění výše uvedené nemovitosti do těchto funkčních celků:

Celek 1) areál mlýna, pozemky se stavbami na LV 723 k.ú. Šenov  
vyjma parcel p.č. 2775/2, 2775/13, 2775/14, 3385, 3386, 3387)

Celek 2) pozemky na LV 1220 k.ú. Šumbark

Celek 3) pozemky parc.č. 3466/1, 3466/2, 3468 a 3470 (LV č. 3335) – ve výši spoluvlastnického podílu a pozemek parc.č. 2775/2 (LV č. 723)

Celek 4) pozemky parc.č. 2775/12, 2775/17, 2777, 2778, 2779/1 (LV 3335) k.ú. Šenov ve výši spoluvl. podílu + pozemky parc.č. 2775/13 a 2775/14 z LV 723 k.ú. Šenov

Celek 5) pozemky p.č. 3385, 3386, 3387 na LV 723 k.ú. Šenov

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 oblíbou 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Pro ocenění byla použita metoda srovnávací. Metoda výnosové hodnoty, která se rovněž běžně používá pro ocenění komerčních nemovitých věcí, nebyla při tomto ocenění použita. Důvodem je skutečnost, že nemovitá věc (zahrnuta do majetkové podstaty) **netvoří** kompletní průmyslový areál, ale pouze jeho část, zejména ale skutečnost, že technologie železničního příjmu je nefunkční, technologii automobilového příjmu není možno využít (je v cizí budově), nemovitá věc je pronajata za částku 20 000,- Kč měsíčně, což dle názoru znalce pokrývá sotva náklady na údržbu a opravy, a při této ceně nájmu by výnosová hodnota nemovité věci byla téměř nulová.

Z výše uvedených důvodů byla pro ocenění použita metoda srovnávací.

## Ocenění celku 1)

**Celek 1: areál mlýna, pozemky se stavbami na LV 723 k.ú. Šenov vyjma parcel p.č. 2775/2, 2775/13, 2775/14, 3385, 3386, 3387)**

Na Karvinsku a Ostravsku se běžně obchoduje s komerčními nemovitostmi – průmyslové areály, výrobní a skladové prostory, apod. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. Omezeně se však obchoduje s velkými areály (nad 20 000 m<sup>2</sup> pozemků) nebo s areály ke skladování zemědělských komodit. V okolí nemovité věci se prodaly nebo nabízí k prodeji skladové areály v rozmezí **cca 500 až 2 000 Kč/m<sup>2</sup> pozemku**. Velký cenový rozptyl záleží především na technickém stavu staveb, umístění v lokalitě, velikosti užité plochy staveb a pozemků, možného dalšího využití apod.

Pro srovnání byly vybrány tyto nemovitosti:

### **Nemovitost č. 1**

**Výrobní hala, prostory, U Tesly 1825, Petřvald, okr. Karviná**

**Realizovaná cena: 28 000 000,- Kč**

Plocha areálu: 28 749 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 6 774 m<sup>2</sup>



Průmyslový areál nabízí celkovou výměru 28749 m<sup>2</sup>, kde 6774 m<sup>2</sup> tvoří výrobní a skladové haly a 21975 m<sup>2</sup> tvoří ostatní plocha (silnice, manipulační plocha). Areál je plně oplocený, vjezd zajišťuje vjezdová brána s nutností povolení vstupu. Areál nabízí částečně výrobní haly, kde jsou k dispozici jeřáby, ale také menší haly, které jsou vhodné pro dílnu, drobnou výrobu, skladování. U vjezdu se nachází administrativní budova, v suterénu se nachází šatny a sociální zázemí. Budovy jsou vytápěné plynem, mají samostatné měření (plyn, voda, elektřina), dostatečný příkon, jeřáby, vlastní trafostanice.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 6/2021

Řízení č.: V3946/2021-803

### **Nemovitost č. 2**

**Komerční areál, ul. Matušková 1929, Ostrava-Slezská Ostrava**

**Realizovaná cena: 55 800 000,- Kč**

Plocha areálu: 34 550 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 9 150 m<sup>2</sup>



Jedná se o uzavřený průmyslový areál. Nemovité věci jsou napojeny na veřejné řady inženýrských sítí – el. energie, vodovod, plynovod, slaboproudé datové připojení. Část splaškové kanalizace je likvidována v

jímkách na vyvážení, část splaškové kanalizace je odváděna do kanalizačního řadu v sousedním areálu. Areál se nachází v lokalitě dle územního plánu určeného pro lehký průmysl, současné využití areálu je v souladu s územním plánem.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 8/2021

Řízení č. **V-17015/2021-807**

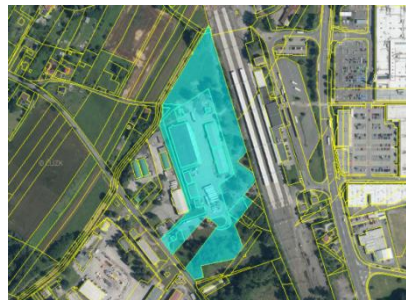
### Nemovitost č. 3

**Komerční areál, ul. Lešetínská 958, Karviná**

**Realizovaná cena: 20 600 000,- Kč**

Plocha areálu: 40 012 m<sup>2</sup>

Užitná (zastavěná) plocha: 1300 m<sup>2</sup>



Skladovací areál v okrajové části města Karviné, v ulici Lešetínské. Součástí pozemků (nezastavěná plocha je 35.129 m<sup>2</sup>) je 8 budov vhodných pro skladování, drobnou výrobu a zázemí provozů (šatny, sprchy, vrátnice). Největší z objektů je jednopodlažní zděná stavba z roku 1965 (užitná plocha je 2.140 m<sup>2</sup>) s nákladovou rampou po celé délce budovy. Budova je napojena na elektřinu a využívá se ke skladování. Druhá a třetí budova jsou téměř identické (užitná plocha 605 a 600 m<sup>2</sup>). Jedná se jednopodlažní zděné stavby s nákladovou rampou, které jsou napojené na elektřinu. Čtvrtá budova je zděná se zastavěnou plochou 212 m<sup>2</sup> a slouží jako garáže. Pátou budovou je zděná stavba se zastavěnou plochou 148 m<sup>2</sup> sloužící jako šatny a sprchy. Dalšími zděnými stavbami jsou vrátnice se zastavěnou plochou 45 m<sup>2</sup> a sklad se zastavěnou plochou 59 m<sup>2</sup>. Poslední ze staveb je přístřešek se zastavěnou plochou 368 m<sup>2</sup> sloužící jako venkovní sklad. Areál má vlastní trafostanici. K dispozici jsou dále zpevněné plochy sloužící k manipulaci, skladování a parkování a nezpevněné plochy vhodné k umístění dalších staveb. Areál je velmi dobře dostupný ze čtyřproudé komunikace směrem na Orlovou a Ostravu. Zastávka MHD je u areálu. Areál je obsazený nájemníky.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 11/2020

Řízení č.: **V-6531/2020-803**

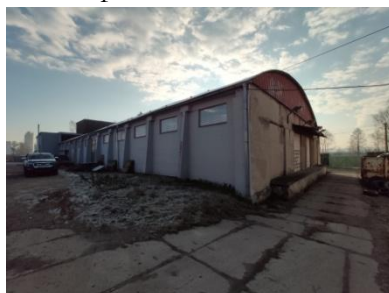
## Nemovitost č. 4

### Skladový areál, Šenov

Realizovaná cena: 9 200 000,- Kč

Plocha areálu: 7 108 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 2393 m<sup>2</sup>



Skladový areál ze 70 let sestávající ze tří budov. Dále pozemky se zpevněným povrchem. Celková výměra pozemků v areálu činí 7108 m<sup>2</sup>.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2020

Řízení č.: V-6531/2020-803

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tabulka č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce faktoru času	výměra pozemků	výměra užitných ploch v budovách	redukováná cena za m <sup>2</sup> pozemku	korekce lokality	koeficient využití	koeficient technického stavu staveb	koeficient omezení užívání (věcná břemena chůze a řízdy)	výsledná cena za m <sup>2</sup>
nemovitost 1	U Tesly 1825, P	28 000 000	1,10	28 749	6 774	1 071	1,00	1,00	0,70	0,80	600 Kč
nemovitost 3	Matuskova 192	55 800 000	1,10	34 550	9 150	1 777	1,00	1,00	0,70	0,80	995 Kč
nemovitost 4	Lešetínská 958,	20 600 000	1,10	40 012	1 300	566	1,00	1,00	0,70	0,80	317 Kč
nemovitost 5	Šenov	9 200 000	1,10	7 108	2 393	1 424	1,00	1,00	0,80	0,80	911 Kč
průměrná indexovaná hodnota											706 Kč
indexovaná hodnota (zaokrouhlena)											710 Kč

Výměra pozemků v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena nemovité věci zjištěná srovnáním
36 173	710 Kč	25 682 830

\*) UP = užitná plocha v objektech

- Koeficient lokality: nemovité věci se nachází v obdobných lokalitách (v průmyslových zónách, s dobrou dostupností a napojením na hlavní silniční tahy), index roven 1
- Koeficient využití: srovnávané nemovité věci mají obdobné využití (komerční areály k výrobě a skladování), index roven 1
- Koeficient technického stavu: porovnávané nemovité věci jsou v lepším stavu než oceňovaná, znalec u nemovitostí 1 až 3, použil index 0,7; nemovitá věc č. 4 je v horším stavu než nemovité věci č. 1 až 3, ale v lepším stavu než oceňovaná, znalec použil index 0,8.

- Koeficient omezení užívání (věcná břemena chůze a jízdy) – znalec zohlednil omezení užívání areálu, kdy největší pozemky v areálu (p.č. 2775/1 a 2775/4) jsou zatíženy věcným břemenem chůze a jízdy. Dle názoru znalce toto věcné břemeno výrazně omezuje jejich případné jiné využití (např. pro výstavbu dalších objektů).
- Korekce faktoru času – znalec zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době. Dramaticky rostly ceny zejména rodinných domů, bytů, a stavebních pozemků pro bydlení. U komerčních nemovitých věcí nebyl růst cen tak výrazný. Znalec uplatnil přírážku ve výši 10% (index 1,1).

Výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce na faktor času/výměra pozemků \* korekce lokality \* koeficient využití \* koeficient technického stavu \* koeficient omezení užívání

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na špatný stav staveb (včetně špatného nebo nefunkčního stavu technologie, automobilový příjem je v cizí budově), velikost užitných ploch, velikosti pozemků, skutečnost, že nemovité věci netvoří souvislý uzavřený areál, omezení vlastnických práv (pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny chůze a jízdy), odhaduji cenu obvyklou tohoto funkčního celku za jednotku 1 m<sup>2</sup> pozemku, určenou porovnáním, ve výši 710,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. za celou výměru (36 173 m<sup>2</sup>) 25 682 830,- Kč.

**Cena obvyklá „celku 1“ činí:**

**25 682 830,- Kč**

Cena nemovité věci zjištěná srovnávací metodou zahrnuje jak cenu staveb (včetně technologie), tak i pozemků a příslušenství.

## Ocenění celku 2)

### **Celek 2: pozemky na LV 1220 k.ú. Šumbark**

V současné době se v okolí běžně obchoduje se stavebními či zemědělskými pozemky. Neobchoduje se však s pozemky krajinné zeleně, pozemky komunikací nebo pozemky určenými územním plánem k zastavění stavbami dopravní infrastruktury.

Převážná část oceňovaných pozemků je určena územním plánem pro dopravní infrastrukturu (nebo je již jako komunikace užívána), pouze malá část je v územním plánu v plochách OS – občanského vybavení, sportovní a rekreační zařízení.

Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů za poslední rok ani jeden převod obdobného pozemku.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných pozemků a nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, další variantou ocenění je ocenění **tržní hodnotou**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

**Jelikož se pozemky uvedeného druhu nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou pronajaty, nelze při stanovení tržní hodnoty použít více způsobů oceňování, jak uvádí vyhláška.**

Na základě výše uvedeného je znalec toho názoru, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. **Výstupem pak je podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.** Důvodem je skutečnost, že pozemek má v místě zcela výlučné a jedinečné postavení. Na trhu je pouze omezený počet nabízejících a omezený počet poptávajících.

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění:	Pozemky na LV č. 1220
Adresa předmětu ocenění:	Havířov 736 01 Havířov
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Havířov

Katastrální území: Šumbark  
 Počet obyvatel: 70 165  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **463,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{338,00 \text{ Kč/m}^2}$

### Ocenění pozemků na LV č. 1220

#### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,10
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,285}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	338,-	0,285 1,000	96,33



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2462/2	2 174	96,33	209 421,42
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2463	1 416	96,33	136 403,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/7	3 494	96,33	336 577,02
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/8	407	96,33	39 206,31
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/9	93	96,33	8 958,69
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/10	175	96,33	16 857,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/14	2 362	96,33	227 531,46
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/15	124	96,33	11 944,92
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/16	54	96,33	5 201,82
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2469/17	816	96,33	78 605,28
Ostatní stavební pozemky – celkem			11 115		<b>1 070 707,95</b>

Ocenění pozemků na LV č. 1220 - zjištěná cena celkem = **1 070 707,95 Kč**

### Rekapitulace

1. Ocenění pozemků na LV č. 1220 1 070 707,90 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 070 707,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 070 710,- Kč**

**Cena zjištěná „celku 2“ : 1 070 710,- Kč**

## Ocenění celku 3)

**Celek 3) pozemky parc.č. 3466/1, 3466/2, 3468 a 3470 (LV č. 3335) – ve výši spoluvlastnického podílu a pozemek parc.č. 2775/2 (LV č. 723)**

V současné době se v okolí běžně obchoduje se stavebními či zemědělskými pozemky. Neobchoduje se však s pozemky krajinné zeleně, pozemky komunikací nebo pozemky určenými územním plánem k zastavění stavbami dopravní infrastruktury.

Převážná část oceňovaných pozemků je určena územním plánem pro dopravní infrastrukturu (nebo je již jako komunikace užívána), pouze malá část je v územním plánu v plochách OS – občanského vybavení, sportovní a rekreační zařízení.

Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů za poslední rok ani jeden převod obdobného pozemku.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných pozemků a nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, další variantou ocenění je ocenění **tržní hodnotou**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

**Jelikož se pozemky uvedeného druhu nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou pronajaty, nelze při stanovení tržní hodnoty použít více způsobů oceňování, jak uvádí vyhláška.**

Na základě výše uvedeného je znalec toho názoru, že tržní hodnota takového majetku neexistuje.

**Výstupem pak je podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.** Důvodem je skutečnost, že pozemek má v místě zcela výlučné a jedinečné postavení. Na trhu je pouze omezený počet nabízejících a omezený počet poptávajících.

## **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Pozemky na LV č. 3335

Adresa předmětu ocenění: Šenov  
739 34 Šenov  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Ostrava-město  
Obec: Šenov  
Katastrální území: Šenov u Ostravy  
Počet obyvatel: 6 419  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 084,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 791,00 \text{ Kč/m}^2$

### Ocenění pozemků na LV č. 3335

#### Ocenění

#### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,10
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,315}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	791,-	0,315	1,000	249,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3466/1	1 100	249,17	274 087,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3466/2	344	249,17	85 714,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3468	159	249,17	39 618,03
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3470	58 987	249,17	14 697 790,79
Ostatní stavební pozemky - celkem			60 590		<b>15 097 210,30</b>
<b>Ocenění pozemků na LV č. 3335 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>15 097 210,30 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>				*	9 / 10
<b>Ocenění pozemků na LV č. 3335 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>13 587 489,27 Kč</b>

**2. Pozemky na LV č. 723**

Adresa předmětu ocenění: Šenov  
739 34 Šenov  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Ostrava-město  
Obec: Šenov  
Katastrální území: Šenov u Ostravy  
Počet obyvatel: 6 419  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 084,00 Kč/m<sup>2</sup>**

**Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{791,00 \text{ Kč/m}^2}$

## Ocenění pozemků na LV č. 723

### Ocenění

#### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,10
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,315}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	791,-	0,315 1,000	249,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2775/2	2 710	249,17	675 250,70
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 710		<b>675 250,70</b>

Ocenění pozemků na LV č. 723 - zjištěná cena celkem

= **675 250,70 Kč**

## Rekapitulace

### Pozemky na LV č. 3335

1. Ocenění pozemků na LV č. 3335 13 587 489,30 Kč

Cena zjištěná pozemků na LV č. 3335 ve výši spoluvlastnického podílu 9/10 - celkem: **13 587 489,30 Kč**

### Pozemky na LV č. 723

1. Ocenění pozemků na LV č. 723 675 250,70 Kč

Cena zjištěná pozemku na LV č. 723 - celkem: **675 250,70 Kč**

**Cena zjištěná celku 3:**

**14 262 740,- Kč**

## Ocenění celku 4)

**Celek 4) pozemky parc.č. 2775/12, 2775/17, 2777, 2778, 2779/1 (LV 3335) k.ú. Šenov ve výši spoluvl. podílu + pozemky parc.č. 2775/13 a 2775/14 z LV 723 k.ú. Šenov**

V současné době se v okolí běžně obchoduje s komerčními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí se zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca **400 – 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, dalšího využití, apod.

Realizované převody pozemků:

### **1) Pozemky komerční, Horní Tošanovice, 2 158 m<sup>2</sup>**

Realizovaná cena: 900 000,- Kč (**417,- Kč za m<sup>2</sup>**)

Pozemek komerční – plochy občanského vybavení, technické infrastruktury, parc.č. 98/41 a 98/42

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2021

Řízení č.: V-7158/2021-802

### **2) Pozemky komerční, Baška-Kunčičky u Bašky, 1 485 m<sup>2</sup>**

Realizovaná cena: 891 000,- Kč (**600,- Kč za m<sup>2</sup>**)

Pozemek komerční – výroba a skladování, parc.č. 1163/1 a 1162/3

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2021

Řízení č.: V-3242/2021-802

### **3) Pozemek komerční, Horní Tošanovice, 7 044 m<sup>2</sup>**

Realizovaná cena: 6 650 000,- Kč (**944,- Kč za m<sup>2</sup>**)

Pozemek komerční – plochy občanského vybavení, parc.č. 98/43. Příjezd je po obecní asfaltové komunikaci. U pozemku je již přivedena elektřina a voda.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 5/2022

Řízení č.: **V-4510/2022-802**

### **4) Pozemek komerční, Nošovice, 4 799 m<sup>2</sup>**

Realizovaná cena: 1 919 600,- Kč (**400,- Kč za m<sup>2</sup>**)

Pozemek komerční (plochy VD – plochy drobné výroby a výrobních služeb), parc.č. 282/1. Na pozemku se nachází na větší části zpevněný povrch.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č.: **V-3843/2021-802**

### **5) Pozemek komerční, Vratimov, 1 128 m<sup>2</sup>**

Realizovaná cena: 700 000,- Kč (**620,- Kč za m<sup>2</sup>**)

Pozemek komerční parc.č. 1335/8

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č.: **V-6454/2021-807**

**6) Komerční pozemek, 5 465 m<sup>2</sup> + podíl na příjezdové komunikaci, ul. Sezonní, Vratimov**  
**Realizovaná cena: 3 900 000,- Kč (tj. 714,- Kč/m<sup>2</sup>)**

Pozemek pro komerční výstavbu. Dle územního plánu je pozemek určen pro lehký průmysl, stavbu hal, skladování, logistiky, apod. Možnost napojení na elektřinu a vodu. Příjezd po obecní komunikaci. Na malé části pozemku se nachází zpevněný povrch.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 3/2021

Řízení č.: V-6030/2021-807

**7) Pozemek komerční, ul. Frýdecká, Ostrava-Kunčice, 3 866 m<sup>2</sup>**

Realizovaná cena: 3 863 000,- Kč (**999,- Kč za m<sup>2</sup>**)

Pozemek komerční – lehká výroba parc.č. 711/1

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2021

Řízení č.: V-3115/2021-807

**8) Pozemek komerční, ul. Holveková, Ostrava-Kunčičky, 2 345 m<sup>2</sup>**

Realizovaná cena: 3 404 940,- Kč (**1 452,- Kč za m<sup>2</sup>**)

Pozemky komerční – lehká výroba parc.č. 708, 709, 710

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2021

Řízení č.: V-18949/2021-807

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

**Tab. č. 2 srovnávací analýza**

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m <sup>2</sup>	koeficient lokality	koeficient součástí a příslušenství	koeficient omezení užívání (věcná břemena chůze a jízdy)	výsledná cena za m <sup>2</sup>
pozemek 1	Horní Tošanov	900 000	1,10	2 158	459	1,10	1,20	0,80	484,45
pozemek 2	Baška	891 000	1,10	1 485	660	1,10	1,20	0,80	696,96
pozemek 3	Horní Tošanov	6 650 000	1,00	7 044	944	1,10	1,20	0,80	996,93
pozemek 4	Nošovice	1 919 600	1,10	4 799	440	1,00	1,05	0,80	369,60
pozemek 5	Vratimov	700 000	1,10	1 128	683	1,05	1,20	0,80	688,09
pozemek 6	Sezonní, Vratimov	3 900 000	1,10	5 465	785	1,05	1,15	0,80	758,31
pozemek 7	Frýdecká, Kunč	3 863 000	1,10	3 866	1 099	1,00	1,20	0,80	1055,18
pozemek 8	Holveková, Ku	3 404 940	1,10	2 345	1 597	1,00	1,20	0,80	1533,31
průměrná indexovaná hodnota									822,85
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)									820,00

Výměra v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1	820,00	820

Výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce na faktor času \* koeficient lokality \* koeficient součástí a příslušenství \* koeficient omezení užívání

**Koeficient lokality:** srovnávané pozemky č. 1,2,3,5 a 6 se nachází v horších lokalitách (z pohledu umístění, dopravní dostupnosti), z toho srovnávané nemovité věci č. 1,2,3 mají horší umístění a dostupnost než srovnávané nemovité věci č. 5,6 (z tohoto důvodu index 1,1), srovnávané pozemky č. 5 a 6 jsou situovány v mírně horší lokalitě (index 1,05)

**Koeficient součástí a příslušenství:** srovnávaný pozemek č. 4 má z větší části zpevněný povrch (index 1,05), srovnávaný pozemek č. 6 má zpevněný povrch pouze na malé části (index 1,15). Ostatní srovnávané pozemky nemají zpevněný povrch (index 1,20)

**Koeficient omezení užívání (věcná břemena chůze a jízdy):** znalec zohlednil omezení užívání pozemků, kdy největší pozemek (p.č. 2775/12) je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy. Dle názoru znalce toto věcné břemeno výrazně omezuje jeho případné jiné využití (např. pro výstavbu dalších objektů).

**Korekce faktoru času** – znalec zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době. Dramaticky rostly ceny zejména rodinných domů, bytů, a stavebních pozemků pro bydlení. U komerčních nemovitých věcí nebyl růst cen tak výrazný. Znalec uplatnil přírůstek ve výši 10% (index 1,1) u realizovaných cen v minulém roce. U realizovaného převodu č. 3 (v letošním roce) znalec nepoužil navýšení ceny, protože v letošním roce (v druhém kvartálu roku) se růst cen zastavil a ve třetím kvartálu již dochází k poklesu cen nemovitých věcí na trhu

**Cena obvyklá komerčního pozemku (orientační) činí: 820,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Ocenění pozemků:**

parc.č.	výměra v m <sup>2</sup>	cena za m <sup>2</sup>	cena celkem	spoluvl. podíl	cena sp.podílu
2775/12	536	820	439 520	9/10	395 568
2775/17	12 805	820	10 500 100	9/10	9 450 090
2777	53	820	43 460	9/10	39 114
2778	278	820	227 960	9/10	205 164
2779/1	270	820	221 400	9/10	199 260
2775/13	41	820	33 620	1/1	33 620
2775/14	47	820	38 540	1/1	38 540
<b>CELKEM</b>	<b>14030</b>				<b>10 361 356</b>

**Cena obvyklá „celku 4“ : 10 361 356,- Kč \*)**

\*) pozn. Ocenění je provedeno ve výši spoluvlastnických podílů



## Ocenění celku 5)

### **Celek 5) pozemky p.č. 3385, 3386, 3387 na LV 723 k.ú. Šenov**

Pozemky p.č. 3385, 3386, 3387 jsou v územním plánu určeny k zastavění pro bydlení. K oceňovaným pozemkům však není právně zajištěn přístup.

S takovými pozemky se obchoduje pouze omezeně. Znale zjistil, že obdobné pozemky se v různých lokalitách v minulosti prodaly kolem 30% z cen stavebních pozemků, které měly zajištěn přístup.

V současné době se v okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí se zobchodovaly pozemky určené k zastavění v rozmezí cca **400 – 850,- Kč/m<sup>2</sup>** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, dalšího využití, apod. Tyto pozemky však měly zajištěn přístup.

Příklady nemovitých věcí pro srovnání:

#### **1) Stavební pozemky, 4 621 m<sup>2</sup>, ul. Těšínská, Šenov**

**Realizovaná cena: 3 831 100 Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 829 Kč za m<sup>2</sup>**



Stavební pozemky parc.č. 2886/155 a 2886/213

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 2/2022  
Řízení č.: V-2984/2022-807

#### **2) Stavební pozemky, 4 692 m<sup>2</sup>, Petřvald**

**Realizovaná cena: 3 500 000 Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 746 Kč za m<sup>2</sup>**



Stavební pozemky parc.č. 5462/1, 5462/4 a 5463/9

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 4/2022  
Řízení č.: V-2574/2022-803

#### **3) Stavební pozemek, 8 848 m<sup>2</sup>, ul. Bartovická, Ostrava-Bartovice**

**Realizovaná cena: 4 424 000 Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 500 Kč za m<sup>2</sup>**



Stavební pozemek parc.č. 633/54

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 3/2021  
Řízení č.: V-4933/2021-807

#### 4) Stavební pozemky, 6 437 m<sup>2</sup>, Petřvald

Realizovaná cena: 2 650 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 412,- Kč za m<sup>2</sup>



Stavební pozemky v katastrálním území Petřvald u Karviné, parcelní číslo 740/387, 740/389, 5461/1, 5462/2, 5462/3. Pozemky se nachází v zástavbě rodinných domů, V územním plánu jsou pozemky vedeny jako „bydlení individuální“. U hranice pozemku se nachází elektřina, vodovod, plynovod.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2021

Řízení č.: V-8657/2021-803

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 3 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m <sup>2</sup>	koefficient lokality	koefficient velikosti	koefficient přístupu	výsledná cena za m <sup>2</sup>
pozemek 1	Šenov	3 831 100	1,00	4 621	829	1,00	0,90	0,30	223,85
pozemek 2	Petřvald	3 500 000	1,00	4 692	746	1,00	0,90	0,30	201,41
pozemek 3	Bartovice	4 424 000	1,10	8 848	550	1,00	1,00	0,30	165,00
pozemek 4	Petřvald	2 650 000	1,10	6 437	453	1,00	0,95	0,30	129,06
průměrná indexovaná hodnota									179,83
indexovaná hodnota (zaokrouhлено)									180,00

Výměra v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1	180,00	180

Výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce na faktor času \* koefficient lokality \* koefficient velikosti \* koefficient přístupu

**Koefficient lokality:** srovnávané pozemky se nachází v obdobných lokalitách

**Koefficient velikosti:** pozemky s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemků klesá jejich jednotková cena)

**Koefficient přístupu:** znalec zohlednil skutečnost, že k oceňovaným pozemkům není zajištěn přístup. Takovéto pozemky se obchodovaly za cca 30% ceny pozemků se zajištěným přístupem (index 0,3)

**Korekce faktoru času** – znalec zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době. Znalec uplatnil přírůžku ve výši 10% (index 1,1) u realizovaných cen v minulém roce. U realizovaného převodu č. 1 a 2 (v letošním roce) znalec nepoužil navýšení ceny, protože v letošním roce (v druhém kvartálu roku) se růst cen zastavil a ve třetím kvartálu již dochází k poklesu cen nemovitých věcí na trhu.

**Cena obvyklá stavebního pozemku (orientační) činí: 180,- Kč/m<sup>2</sup>**

### Ocenění pozemků:

parc.č.	výměra v m2	cena za m2	cena celkem
3385	2666	180	479 880
3386	2944	180	529 920
3387	2384	180	429 120
<b>CELKEM</b>	<b>7 994</b>		<b>1 438 920</b>

Cena obvyklá „celku 5“ činí:

1 438 920,- Kč

### Rekapitulace:

celek	
1	Cena obvyklá: 25 682 830,00 Kč
2	Cena zjištěná: 1 070 710,00 Kč
3	Cena zjištěná: 14 262 740,00 Kč
4	Cena obvyklá: 10 361 356,00 Kč
5	Cena obvyklá: 1 438 920,00 Kč
<b>celkem</b>	<b>52 816 556,- Kč</b>

## Rozdělení cen dle jednotlivých věřitelů

Pro účely rozdělení zjištěné ceny mezi jednotlivé věřitele bylo nutné nejprve stanovit hodnotu části areálu, která je předmětem zajištění. Pro tyto účely bude uvažováno rozdělení hodnoty areálu, na hodnotu, která je tvořena hodnotou pozemků (bez budov na nich stojících) a na hodnotu, která je tvořena hodnotou budov (bez pozemků). Hodnota pozemků areálu bude pro účely stanovení hodnoty předmětu zajištění stanovena vynásobením výměry pozemků areálu (36 173 m<sup>2</sup>) jednotkovou cenou pozemku. Jednotkovou cenu pozemku pro účely rozdělení cen znalec odhaduje ve výši 500,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. za celou výměru 18 086 500,- Kč. Cena areálu oceněna v části „celek 1“ byla odhadnuta ve výši **25 682 830,- Kč**. Zbytková hodnota staveb areálu pak odpovídá částce **7 596 330,- Kč**.

V rámci rozdělení hodnoty staveb na jednotlivé položky znalec použil pro výpočet údaj užitná plocha.

Výpočet užitných ploch budov:

parc.č.	stavba	užitná plocha	procento užitné plochy
2775/5	vrátnice	73	0,48%
2775/8	mlýn	10180	66,97%
2775/9	silo	4000	26,31%
2779/2	žel. Příjem	700	4,60%
2779/3	trafostanice	250	1,64%

Z ceny staveb ve výši 7 596 330,- Kč pak dle výše uvedených procent užitných ploch znalec odhaduje cenu jednotlivých staveb takto:

cena staveb	procento užitné plochy staveb	hodnota stavby	stavba
7596330	0,48%	36 462	vrátnice
7596330	66,97%	5 087 262	mlýn
7596330	26,31%	1 998 594	silo
7596330	4,60%	349 431	žel. příjem
7596330	1,64%	124 580	trafostanice

## Cena nemovitých věcí dle jednotlivých zajištěných věřitelů (v 1. Pořadí).

### 1) Česká správa sociálního zabezpečení

Česká správa sociálního zabezpečení má zajištěny tyto nemovité věci:

LV 1220, které je oceněno na částku 1 070 710,- Kč

A dále část LV 723 (v 1. Pořadí)

parc.č.	výměra v m2		cena za m2	cena pozemku	cena staveb	cena celkem
2775/2	2710	čssz	249,17 Kč	675 251 Kč		675 251 Kč
2775/4	3855	čssz	500 Kč	1 927 500 Kč		1 927 500 Kč
2775/13	41	čssz	820 Kč	33 620 Kč		33 620 Kč
2775/14	47	čssz	820 Kč	38 540 Kč		38 540 Kč
2779/2	761	čssz	500 Kč	380 500 Kč	349 431 Kč	729 931 Kč
2779/3	312	čssz	500 Kč	156 000 Kč	124 580 Kč	280 580 Kč
2785	762	čssz	500 Kč	381 000 Kč		381 000 Kč
2796/1	353	čssz	500 Kč	176 500 Kč		176 500 Kč
2797/1	60	čssz	500 Kč	30 000 Kč		30 000 Kč
2797/2	68	čssz	500 Kč	34 000 Kč		34 000 Kč
2806	310	čssz	500 Kč	155 000 Kč		155 000 Kč
2807	148	čssz	500 Kč	74 000 Kč		74 000 Kč
3385	2666	čssz	180 Kč	479 880 Kč		479 880 Kč
3386	2944	čssz	180 Kč	529 920 Kč		529 920 Kč
3387	2384	čssz	180 Kč	429 120 Kč		429 120 Kč
					celkem	5 974 842 Kč

**Celková hodnota předmětu zajištění po zohlednění pořadí: 7 045 552,- Kč  
(tj. 13,34% z celku)**

### 2) Silesia Spektrum

Silesia Spektrum má zajištěny tyto nemovité věci:

parc.č.	výměra v m2	cena za m2	cena pozemku	cena staveb	cena celkem
2775/1	26213	500 Kč	13 106 500 Kč		13 106 500 Kč
2775/5	73	500 Kč	36 500 Kč	36 462 Kč	72 962 Kč
2775/9	2362	500 Kč	1 181 000 Kč	1 998 594 Kč	3 179 594 Kč

**Celková hodnota předmětu zajištění po zohlednění pořadí: 16 359 056,- Kč  
(tj. 30,97% z celku)**

### 3) Phoenix reaction

Phoenix reaction má zajištěny tyto nemovité věci:

parc.č.	výměra v m2	cena za m2	cena pozemku	cena staveb	cena celkem
2775/8	896	500 Kč	448 000 Kč	5 087 262 Kč	5 535 262 Kč

**Celková hodnota předmětu zajištění po zohlednění pořadí: 5 535 262,- Kč**  
(tj. 10,48% z celku)

**4) Hodnota nezajištěného majetku: 23 876 686,- Kč**  
(tj. 45,21% z celku)

## **II. Samostatné ocenění rozvodů vody**

Zadavatel dále požaduje ocenit samostatně rozvody vody v areálu. Znalci byla zadavatelem předložena částečná výkresová dokumentace k rozvodům vody a dále posudek č. 512-14/01 znalce Ing. Oldřicha Toboly, kde byly tyto rozvody oceněny (posudek z roku 2001).

### **Použitá metodika ocenění:**

V současné době se v okolí běžně neobchoduje samostatně s inženýrskými stavbami (rozvody vody). Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů za poslední rok ani jeden převod obdobného majetku. Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů rozvodů vody, nelze určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen.

Jelikož se rozvody vody nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou běžně pronajaty, je znalec toho názoru, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výstupem pak je podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná. Důvodem je skutečnost, že rozvody vody mají v místě zcela výlučné a jedinečné postavení. Na trhu je pouze omezený počet nabízejících a omezený počet poptávajících.

### **Ocenění cenou zjištěnou – dle cenových předpisů:**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Údaje:**

Rozvody vody vedou z parcely p.č. 2775/4 jižně areálem, z páteřní větve vede potrubí směrem k jednotlivým objektům uvnitř areálu. Z předložené částečné výkresové dokumentace znalec odměřil délku rozvodů, která činí celkem cca 620m. Z předloženého posudku znalce Ing. Toboly znalec převzal údaj o stáří (rozvody z roku 1982). Životnost těchto inženýrských staveb činí 50 let. Opotřebení k datu ocenění činí 80%. Dle sdělení zadavatele došlo v roce 2020 a v roce 2021 k haváriím, které byly opraveny. Dle názoru znalce tyto opravy nemají dopady do prodloužení životnosti rozvodů, jedná se pouze o dílčí opravy, nikoli o rekonstrukci celého vodovodního řádu. Havárie jsou dokladem toho, že rozvody vody se blíží konci své životnosti. Opotřebení ve výši 80% tak znalec považuje za adekvátní.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17 vyhl. 424/2021 Sb.
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	80 mm
Hloubka uložení:	1,20 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	620,00 m
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 344,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7660
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>3 717,50</b>
<b>Plná cena:</b> 620,00 m * 3 717,50 Kč/m	=	<b>2 304 850,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,200
=	<b>460 970,- Kč</b>
*	0,606
=	<b>279 347,82 Kč</b>

**Rozvody vody - zjištěná cena**

= **279 347,82 Kč**



## E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **komerční nemovité věci** (areály) se v okolí obchodují v rozmezí cca 500 až 2 000 Kč/m<sup>2</sup> pozemku. Velký cenový rozptyl záleží především na technickém stavu staveb, umístění v lokalitě, velikosti užité plochy staveb a pozemků, možného dalšího využití apod. Znalec použil pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty lokality, využití, koeficient technického stavu a koeficient omezení užívání).

Cenu obvyklou znalec odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru obdobných nemovitých věcí se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

---

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **pozemky krajinné zeleně nebo pozemky komunikací** se v místě ani v okolí běžně neobchodují (ani nenabízí k prodeji v inzerci). Pro určení obvyklé ceny není k dispozici dostatečný počet realizovaných srovnatelných předmětů ocenění. Pro určení tržní hodnoty třemi způsoby ocenění (porovnávací, výnosový, nákladový) není rovněž k dispozici dostatek údajů.

Obdobné pozemky ani nejsou vystaveny reálnému trhu, z tohoto důvodu znalec konstatuje, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výsledkem je pak podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná.

---

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **komerční pozemky** se v okolí obchodují v rozmezí cca 400 až 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>, dle umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, apod. Znalec použil pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty lokality, koeficient součástí a příslušenství a koeficient omezení užívání). Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

---

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **stavební pozemky** se v okolí obchodují v rozmezí cca 400 až 850,- Kč/m<sup>2</sup>, dle umístění v lokalitě, velikosti, apod. Znalec použil pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty lokality, koeficient velikosti a koeficient přístupu). Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

---

Samostatné ocenění rozvodů vody znalec provedl podle oceňovacích předpisů. Důvodem je skutečnost, že se s obdobnými inženýrskými stavbami běžně neobchoduje. Jelikož se rozvody vody nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou běžně pronajaty, je znalec toho názoru, že tržní hodnota takového majetku neexistuje. Výstupem pak je podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku pouze cena zjištěná. Důvodem je skutečnost, že rozvody vody mají v místě zcela výlučné a jedinečné postavení. Na trhu je pouze omezený počet nabízejících a omezený počet poptávajících.

## **F. ZÁVĚR**

### **F.1. Otázka**

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: sestávající z nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3335 (ve výši spoluhl. podílu) v k.ú. Šenov u Ostravy, obci Šenov, okr. Ostrava-město, nemovitých věcí zapsaných na LV č. 723 v k.ú. Šenov u Ostravy, obci Šenov, okres Ostrava-město a nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1220 v k.ú. Šumbark, obci Havířov, okrese Karviná, pro účely insolvenčního řízení

### **F.2. Odpověď**

Pro účely ocenění byly nemovité věci rozděleny do 5.celků.

Jelikož nelze určit cenu obvyklou celku 2 a 3, byla určena cena obvyklá celku 1,4 a 5 a cena zjištěná celku 2 a 3.

#### **Rekapitulace cen:**

<b>celek</b>	
1	Cena obvyklá: 25 682 830,00 Kč
2	Cena zjištěná: 1 070 710,00 Kč
3	Cena zjištěná: 14 262 740,00 Kč
4	Cena obvyklá: 10 361 356,00 Kč
5	Cena obvyklá: 1 438 920,00 Kč
<b>celkem</b>	<b>52 816 556,- Kč</b>

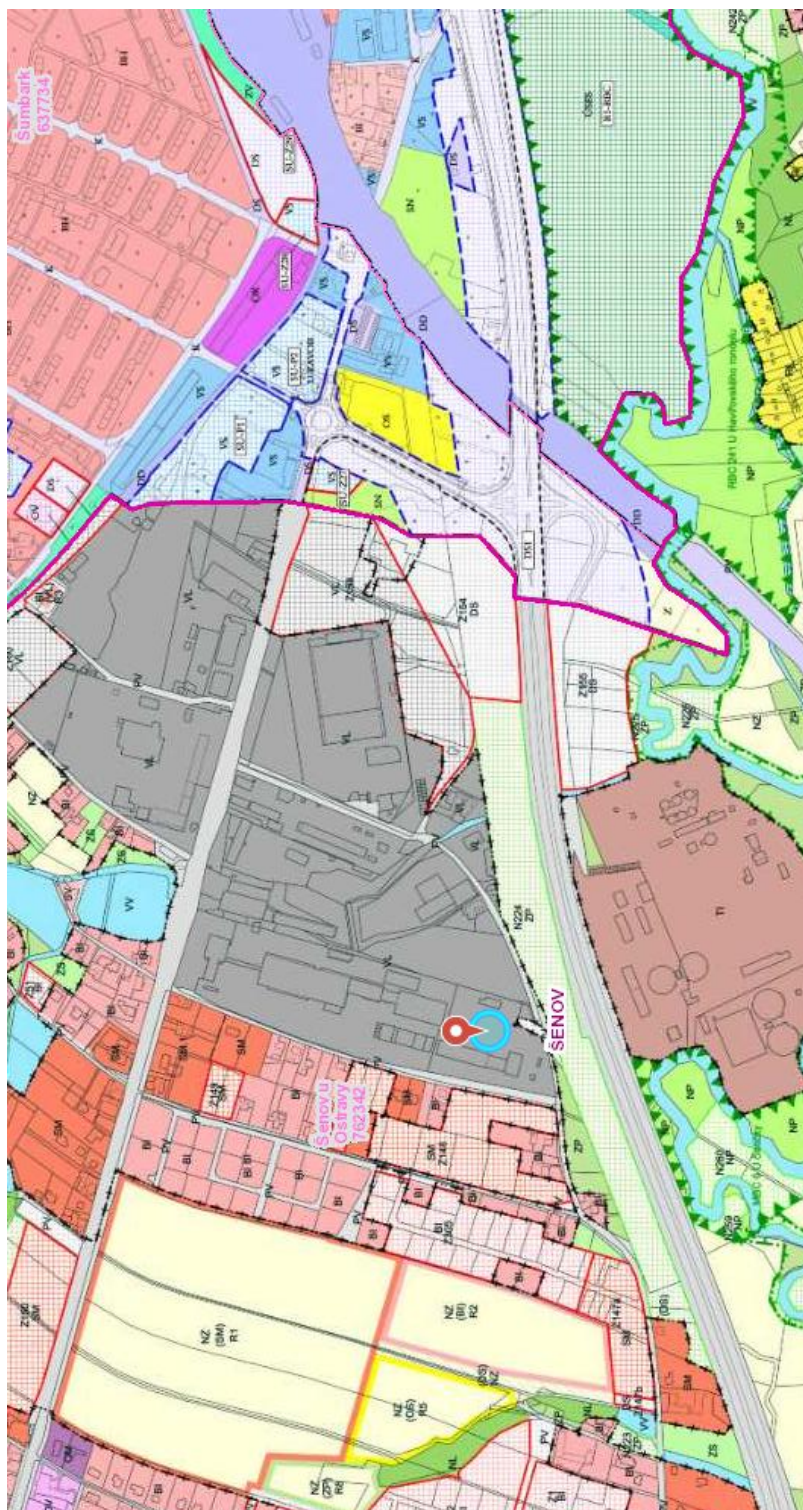
Slovy: padesát-dva-milionů-osm-set-šestnáct-tisíc-pět-set-padesát-šest-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## G. PŘÍLOHY

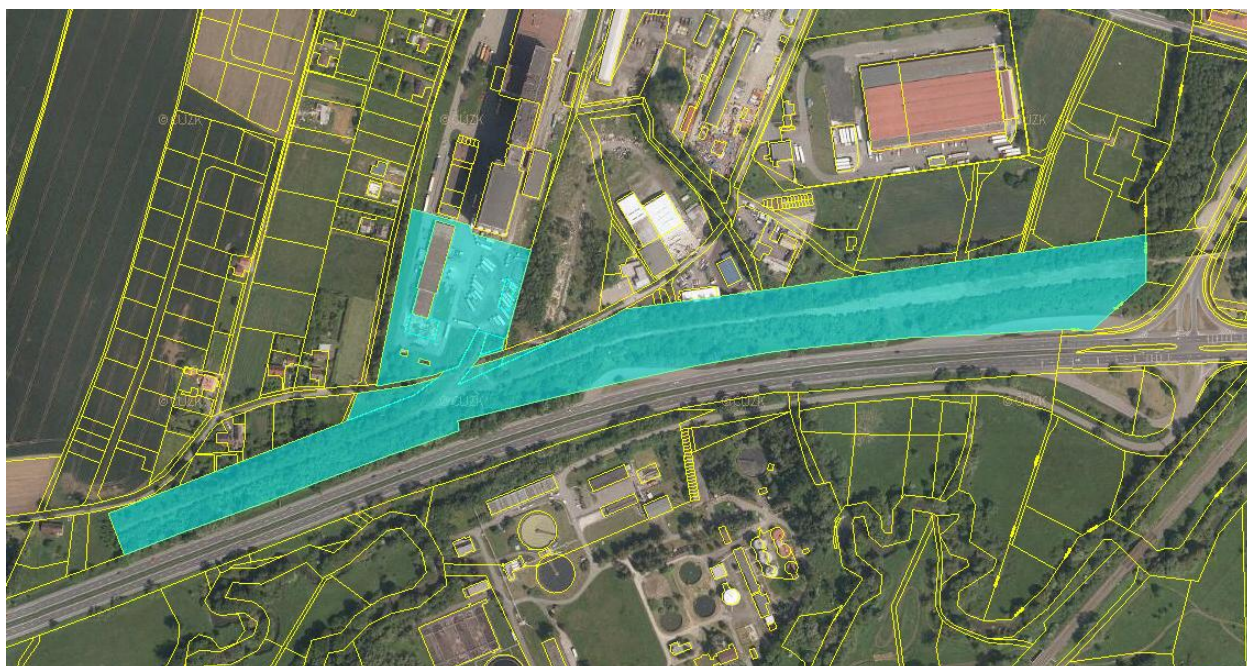
Příloha č. 1: Výřez z Územního plánu





## Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

### a) LV č. 3335

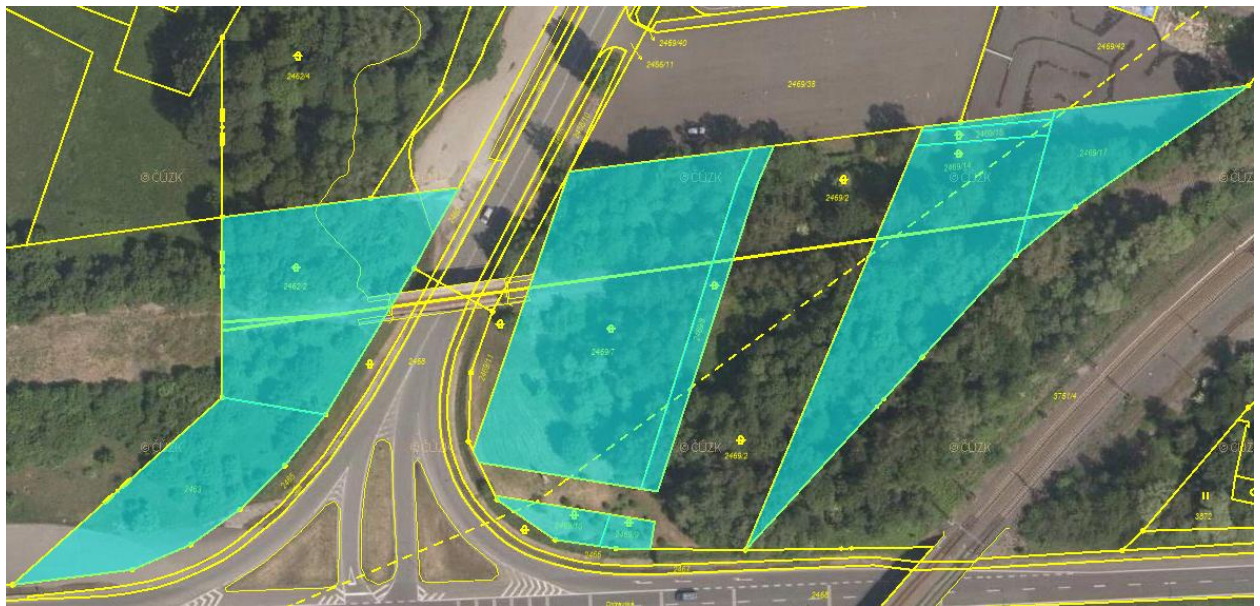


### b) LV č. 723





c) LV č. 1220



Příloha č. 3: Fotodokumentace











## H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7395-555/2022 evidence posudků.

V Ostravě 8.11.2022



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022