

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1379/112/2017

**NEMOVITÁ VĚC:** stavba bez čp. (jiná stavba) na pozemcích p.č. 1308/2 a 1308/3 (jiného vlastníka), vše v k.ú. a obci Návší, zapsané na LV č. 3838, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Třinec

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Návší, k.ú. Návší  
Adresa nemovité věci: Návší, 739 92 Návší

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov

IČ: 13531140

telefon: +420 777 300

e-mail: mdanielis@volny.cz

093

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekucími řízení č.j. 131 EX 12157/16-30 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**270 000 Kč**

Datum místního šetření: 8.8.2017

Stav ke dni :

18.8.2017

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 21 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 28.8.2017

Ing. Michal Danielis

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

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

**Úkolem je stanovit obvyklou cenu**

- 1. nemovitostí povinného a jejich součástí**
- 2. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- 3. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- 4. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

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

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

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba bez čp. a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku není v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 3838
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 8.8.2017. Povinná společnost NAGY TRADE, s.r.o. byla řádně obeslán doručeným dopisem s žádostí o součinnost, která se vrátila s poznámkou „na uvedené adrese neznámý- nemá domovní schránku” K dnešnímu dni nikdo nereagoval a neposkytl součinnost. Dále byli obesláni vlastníci pozemku, dosud rovněž bez reakce. Nemovitosti nebyly tedy zpřístupněny, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku”, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.

5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 12157/16-30
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.cz

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Obec Návší se nachází v okrese Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský. Ke dni 1. 1. 2017 zde žilo 3890 obyvatel.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
1308/1	Hollá Štefanie	
1309/2	ČD	
1308/3	Hollá Štefanie	

### Celkový popis

Oceňované nemovitosti- stavba na cizím pozemku (vl.Hollá Štefanie a ČD) se nalézají v jižní okrajové části obce, v blízkosti hranice katastrálního území Návší s Jablunkovem. Nemovitosti jsou situované v průmyslovém areálu sloužící k uskladnění a výdeji plynu pro autobusy, v blízkosti železniční tratě. Nemovitosti nejsou přístupné z veřejné komunikace, jsou přístupné z pozemku p.č. 1308/1 ve vlastnictví jiného vlastníka - Hollá Štefania, č. p. 955, 023 12 Svrčinovec, Slovenská republika. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 600 m (městský úřad, MŠ, ZŠ, lékař, lékárna, kulturní zařízení, sportoviště, obchody a služby, autobusová a vlaková zastávky).

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí       | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací    | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací                       |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn        | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka                    |  |

Komentář: *Nemovitosti nejsou přístupné z veřejné komunikace, jsou přístupné z pozemku p.č. 1308/1 ve vlastnictví jiného vlastníka - Hollá Štefánia, č. p. 955, 023 12 Svrčinovec.*

*Stavba bez čp je postavena na pozemcích p.č. 1308/2 ve vlastnictví České Dráhy, a.s. a p.č. 1308/3 ve vlastnictví Hollá Štefánia.*

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Vlastnické právo*  
*NAGY TRADE s.r.o., Pobřežní 95/74, Karlín, 18600 Praha 8*

*Způsob ochrany nemovitosti*  
*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*  
*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*  
*Zahájení exekuce - NAGY TRADE s.r.o.*  
*Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*  
*Zástavní právo zákonné*

*Jiné zápisy*  
*Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 23.08.2017 07:00:00.*

### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, stavbu užívá vlastník.*

## OBSAH

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Jiná stavba bez čp.

### **2. Výnosová hodnota**

2.1. Výnosová metoda

### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. Komparativní metoda

## OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - .	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,658}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,870}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,404}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,266$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,351$

### Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Návší

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **988,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
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 zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 353,00 \text{ Kč/m}^2$$

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. Jiná stavba bez čp.

#### Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba je přízemní, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou o mírném sklonu, bez podkroví. Stavba je zděná, postavená na betonových základech, venkovní omítky vápenné obnovené, okna plastová izolační, střešní krytina z asfaltové lepenky, hladké venkovní dveře. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn vstup do stavby, není možné provést popis vnitřních dispozic a vybavení. Vzhledem k tomu, že se stavba nachází v průmyslovém areálu sloužícím k uskladnění plynu, předpokládá se, že se ve stavbě nachází technologické zařízení, vybavení či rozvaděče. Do stavby je napojeno NN.

Stáří stavby se vzhledem ke konstrukčním prvkům a použitému materiálu předpokládá cca. 57 let, do dnešní podoby upraven částečnou modernizací cca po r. 2004- venkovní fasáda, plastová okna.

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP			54,49 m <sup>2</sup>	2,30 m
Výčet místností:				
užitná plocha	35,00 m <sup>2</sup>	1,00	35,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>35,00 m<sup>2</sup></b>	



## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
v.s.	(54,49)*(2,30+0,3)	=	141,67 m <sup>3</sup>
zastř.	(54,49)*(0,9)/3	=	16,35 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.		141,67 m <sup>3</sup>
zastř.		16,35 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		158,02 m <sup>3</sup>

Jednotková cena	4 150 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	158,02 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	655 787 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	86 564	86 564	13,87
2. Svislé konstrukce	30,40	199 359	199 359	31,93
3. Stropy	13,80	90 499	90 499	14,50
4. Krov, střecha	7,00	45 905	45 905	7,35
5. Krytiny střech	2,90	19 018	19 018	3,05
6. Klempířské konstrukce	0,70	4 591	4 591	0,74
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	27 543	27 543	4,41
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	19 018	19 018	3,05
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	11 804	0	0,00
11. Dveře	2,40	15 739	15 739	2,52
12. Vrata	3,00	19 674	0	0,00
13. Okna	3,40	22 297	22 297	3,57
14. Povrchy podlah	2,90	19 018	19 018	3,05
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	38 036	38 036	6,09
17. Bleskosvod	0,40	2 623	2 623	0,42
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	34 101	34 101	5,46
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			624 309 Kč	
Množství			158,02 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 951 Kč/m <sup>3</sup>	

		<b>Ocenění</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	54
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	35
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	158,02
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 951
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 951
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	624 341
Stáří	roků	57
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	57,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>268 467</b>

## 2. Výnosová hodnota

### 2.1. Výnosová metoda

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

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

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

#### **Obecně k metodice ohodnocení:**

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

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

#### **Zavedené předpoklady, úvodní informace:**

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

#### **Úroková míra kapitalizace:**

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo

rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

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

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace se doporučuje na základě shora uvedeného, uvažovat v rozpětí 6.0 - 10.0 %.

### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění odčerpatelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

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

### **Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:**

Pro výpočet užitku je použit simulovaný nájem. Předpokládá se, že v současné době prostory užívá vlastník pro svoji podnikatelskou činnost.

Obvyklé nájemné je proto stanoveno na základě vlastní databáze obvyklého nájemného, rovněž tak náklady na provoz a údržbu nemovitosti jsou stanoveny odborným odhadem na základě předpokládaného výnosu.

V místě se pohybuje nájem srovnatelných komerčních prostor pro skladování v intervalu 675-1500,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez služeb, vzhledem k tomu, že nemovitosti nejsou přístupné z veřejné komunikace, hodnotu stanovují při spodní úrovni ve výši 675,-Kč/m<sup>2</sup>

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 7 %.

Vzorčky pro srovnání komerční prostor:

1)

obchodní prostory v centru Frýdlantu nad Ostravicí. Jedná se o objekt bývalé prodejny potravin, který je možno využít i k jiným podnikatelským záměrům.

Celková cena: 7 500 Kč za měsíc, Stavba:Smíšená Stav objektu:Velmi dobrý Umístění objektu:Centrum obce Typ domu:Přízemní Podlaží:1. podlaží z celkem 1 Užitná plocha:68 m<sup>2</sup> Parkování:10

$$7\,500 \text{ Kč} : 68 = 110,3 \text{ Kč/m}^2 \quad \times 12 = 1324,- \quad * 0,80 = 1\,059 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

2)

obchodní prostory o velikosti 130 m<sup>2</sup>, nedaleko centra města Jablunkov. Jedná se o zděnou stavbu. Prostory se skládají z hlavní místnosti, většího skladu, 3x malý sklad a toalety. Součástí je vlastní zpevněná plocha o velikosti 304 m<sup>2</sup>, která se nachází vedle obchodu. Před budovou je pak parkoviště, které lze využívat.

Celková cena:20 000 Kč za měsíc, Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Umístění objektu:Rušná část obce Typ domu:Přízemní Podlaží:1. podlaží z celkem 1 Užitná plocha:130 m<sup>2</sup> Parkování:10  
Voda:Dálkový vodovod Topení:Ústřední plynové Plyn:Plynovod

$$20\,000\text{ Kč} : 130 = 153,8\text{ Kč/m}^2 \quad \times 12 = 1846,- \quad * 0,80 = 1\,477\text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

3)

obchodní prostory v Třinci na Kamionce, které byly v minulosti využívány pro prodej. Nemovitost nabízí dvě místnosti o velikosti 40 a 16 m<sup>2</sup> a také sociální zařízení. Prostory jsou v současné době stále vybaveny regály, lednicemi a váhou. Prostory lze také využívat jako kanceláře, pro kosmetické, relaxační či jiné služby.

Celková cena:4 500 Kč za měsíc, Stavba:Cihlová Stav objektu:Dobrý Umístění objektu:Klidná část obce Typ domu:Přízemní Podlaží:1. podlaží z celkem 1 Plocha zastavěná:64 m<sup>2</sup>

$$4\,500\text{ Kč} : 64 = 70,3\text{ Kč/m}^2 \quad \times 12 = 843,- \quad * 0,80 = 675\text{ Kč/m}^2/\text{rok}$$

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Skladovací prostory	Jiná stavba bez čp., 1. NP, užitná plocha	35	675	1 969	23 625	7,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>23 625</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	35
Reprodukční cena	RC	Kč	624 341
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	675
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	23 625
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	21 263
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	499
Opravy a údržba	10,00 % * Nh	Kč/rok	2 126
Správa nemovitosti	5,00 % * Nh	Kč/rok	1 063
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 188
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	17 075
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>243 929</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Komparativní metoda

##### Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými byty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– stavba vybavenosti, situované v okrajové části obce, v klidné lokalitě se základní občanskou vybaveností, s průměrnou dopravní dostupností a obslužností, bez přístupu přímo z veřejné komunikace.

<b>Užitná plocha:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	158,02 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	54,49 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Komerční prostor  
**Lokalita:** Třinec, okres Frýdek-Místek  
**Popis:** jednopodlažní komerční budovu bez čp/če se třemi místnostmi o užitkové ploše 80 m<sup>2</sup> s vlastním parkovištěm o výměře 47 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v centru města Třince na Terasě s příjezdem z Lidické ulice. Prostory po částečné modernizaci a také výměnu oken na plastová. Je zde vyvedena přípojka na vodu, přípojka na teplo, elektřina je rozvedena po jednotlivých místnostech. Prostor sestává ze 2 kanceláří, příručního skladu a místnosti pro vybudování sociálního zázemí. Podlahy jsou betonové, omítky hladké původní.

**Pozemek:** 112,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 80,00 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	80,00	15 000	0,68	<b>10 157</b>

<b>Název:</b>	<b>Komerční prostor</b>			
<b>Lokalita:</b>	Jablunkov, okres Frýdek-Místek			
<b>Popis:</b>	Komerční prostor o velikosti 99 m <sup>2</sup> , který se nachází v městě Jablunkov. Jedná se o zděnou stavbu, kde vjezd tvoří 2x garážová vrata o rozměrech 4,2m x 3,4m. Prostory prošly vnitřní rekonstrukcí - betonové podlahy, omítky a v současné době se budou měnit původní okna za plastová. Vjezd je ze zpevněné plochy.			
<b>Pozemek:</b>	99,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	65,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,01	
K4 Provedení a vybavení			1,02	
K5 Celkový stav			1,03	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>
	500 000	65,00	7 692	0,85
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>6 530</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Komerční prostor</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kaštanová, Třinec - Dolní Líštná			
<b>Popis:</b>	Prodejní zděný stánek ve frekventované části Třince na ul. Kaštanová. Zdivo je zatepleno, elektřina i voda je zavedena. Vytápění je řešeno elektrickým přímotopem. I			
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,93	
K4 Provedení a vybavení			1,02	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>
	150 000	18,00	8 333	0,80
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>6 640</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Komerční prostor</b>			
<b>Lokalita:</b>	Metylovice, okres Frýdek-Místek			
<b>Popis:</b>	objekt, který byl zrekonstruován pro účely provozování obchodní činnosti. Zastavěná plocha činí 62 m <sup>2</sup> , pozemek okolo domu pak 198 m <sup>2</sup> . Je zde možnost úprav a rekonstrukcí. Plastová okna, dveře, nově natřená břizolitová fasáda. Plyn je vyveden přímo u domu, nově je zde možnost napojení na veřejnou kanalizaci, elektřina na pozemku je vedena v zemi.			
<b>Užitná plocha:</b>	48,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,93
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
787 500	48,00	16 406	0,65	10 656

**Název: Komerční prostor****Lokalita:** Frýdlant nad Ostravicí - Frýdlant, okres Frýdek-Místek**Popis:** obchodní prostory v centru Frýdlantu nad Ostravicí. Jedná se o objekt bývalé prodejny potravin, který je možno využít i k jiným podnikatelským záměrům.**Užitná plocha:** 70,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,93
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 224 000	70,00	17 486	0,64	11 123

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Dle dálkového přístupu do cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících nebyly zobchodované obdobné stavby na pozemcích jiných vlastníků bez přístupu z veřejné komunikace, upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 6 000 - 11 000,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy. Hodnotu stanovuji vzhledem ke všem skutečnostem kvalifikovaným odhadem při střední úrovni a odečítám hodnotu cizího pozemku 50m<sup>2</sup> a pozemku ve funkčním celku, celkem 200m<sup>2</sup>.

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	6 530 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 021 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 123 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>9 021 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	315 735
odpočet hodnoty pozemku zastavěných 50m <sup>2</sup>	- 40 000,00
+ ve FC, celkem 200 m <sup>2</sup> * 200,- Kč	= 275 735,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>275 735 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Jiná stavba bez čp.	268 466,60 Kč
<b>2. Výnosová hodnota</b>	
2.1. Výnosová metoda	243 928,60 Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. Komparativní metoda	275 735,- Kč

Porovnávací hodnota	275 735 Kč
Výnosová hodnota	243 929 Kč
Věcná hodnota	268 467 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě pro skladování v obce Návší, zřejmě s technologickým zařízením či rozvaděčem, ve stavu po částečné modernizaci (fasáda, okna), situované v okrajové části obce, v průmyslovém areálu, s průměrnou dopravní dostupností a obslužností, bez přístupu přímo z veřejné komunikace a bez pozemku, v dané lokalitě je poptávka omezená na vlastníka pozemku.**

#### Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání	275 735,-Kč
Výnosová hodnota	243 929,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 3838

<b>1. nemovitostí povinného a jejich přísl.</b>	<b>270 000,-Kč</b>
<b>2. příslušenství uvedených nemovitostí</b>	<b>0,-</b>
<b>3. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna</b>	<b>0,-</b>
<b>4. výhody a nájemné právo – nezjištěno</b>	<b>0,-</b>

### Obvyklá cena

**270 000 Kč**

slovy: Dvěstěsedmdesát tisíc Kč



**Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinné - stavba bez čp. (jiná stavba) na pozemcích p.č. 1308/2 a 1308/3 (jiného vlastníka), vše v k.ú. a obci Návší, zapsané na LV č. 3838, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Třinec; se zohledněním práv a závad**

**ve výši  
270 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).  
V Trutnově 28.8.2017

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: +420 777 300 093  
e-mail: mdanielis@volny.cz

**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

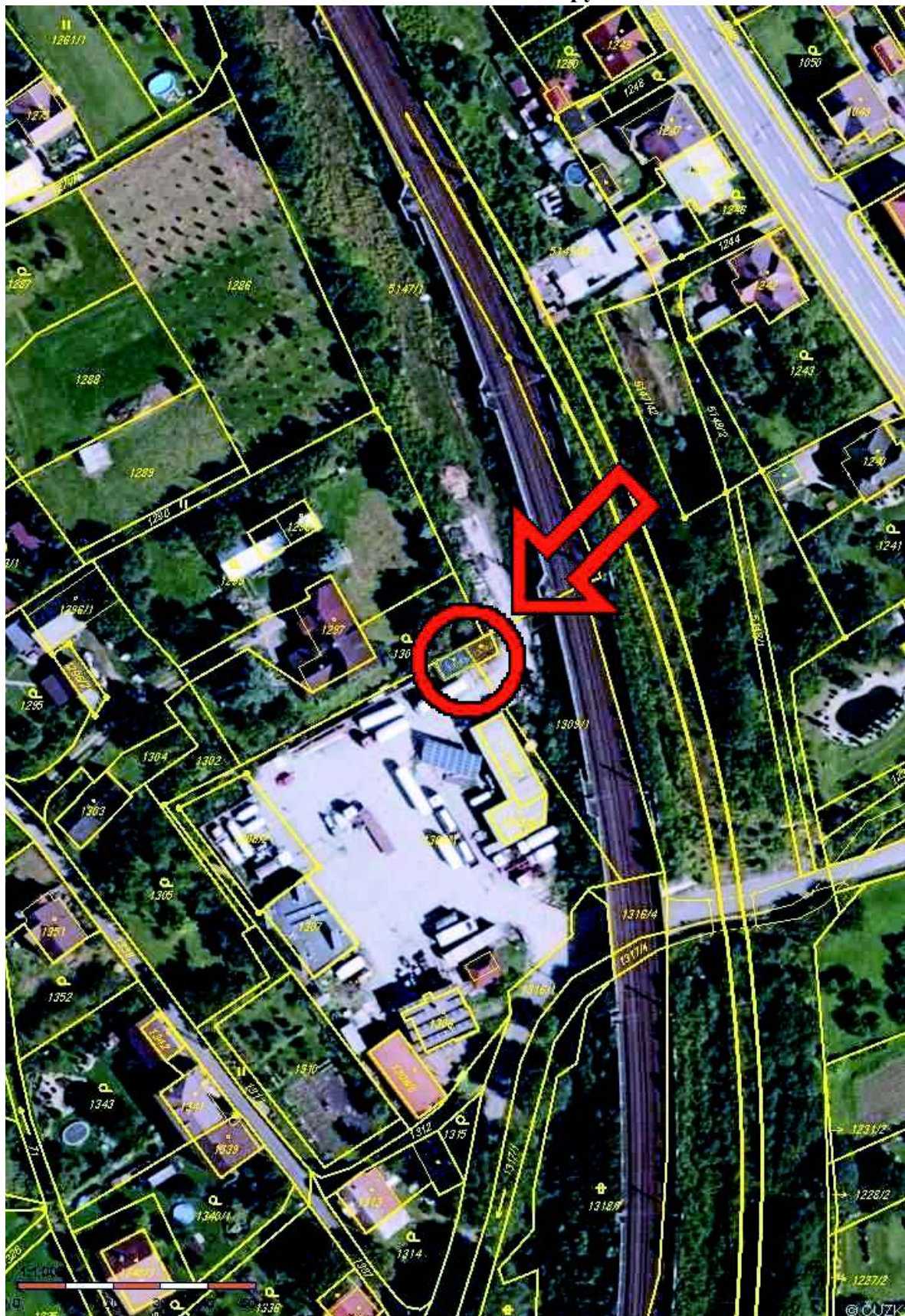
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1379/112/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Cenové údaje	0
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy





## Mapa oblasti

