

č.j.: 018 EX 08455/14

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11651-15/2018

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: komerčního areálu (Šenovská tržnice) zapsaného na LV č. 2793, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 2793.

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení na základě usnesení Č.j. 018 EX 08455/14-055, ze dne 20.9.2017.

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 15.11.2017

Vypracoval: Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 39 stran, z toho 14 stran příloh.

V Prostějově, dne 16.1.2018

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: komerčního areálu (Šenovská tržnice) zapsaného na LV č. 2793, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 2793.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by znalecký posudek měl být použit v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí: komerčního areálu (Šenovská tržnice) zapsaného na LV č. 2793, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 2793, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

13.100.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství (vedlejší stavby – kovové sklady, obchodní prostory), venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS, brány, branky, veřejné osvětlení, jímky) a trvalé porosty.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 16.1.2018

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem nemovitostí:

Přístup do převážné části oceňovaných staveb nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka a částečná vnitřní prohlídka dvou objektů. Omezený přístup do staveb je v ocenění zohledněno srážkou 30 %.

3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 018 EX 08455/14-055, ze dne 20.9.2017
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, LV č. 2793, vyhotovený dálkovým přístupem dne 19.9.2017
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Slezská Ostrava, vyhotovená dne 15.11.2017
- Fotodokumentace ze dne 15.11.2017.
- Situační plán ze dne 15.11.2017.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 15.11.2017
- Informace sdělené účastníky místního šetření (zástupce vlastníka p. Kožej a vrátný areálu)

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: komerčního areálu (Šenovská tržnice) zapsaného na LV č. 2793, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 2793.

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, LV 2793 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

LEREIS INVEST s.r.o., Šenovská 1994/97, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Osová, LV č. 512 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- o Věcné břemeno (podle listiny)
umístění 4 ks ocelových stožárů s výložníky a svítidly veřejného osvětlení a uložení kabelového rozvodu v zemi
s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s jejich změnami, provozováním, údržbou, opravami a odstraňováním
dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 3012-52 A/2009
Statutární město Ostrava, Prokešovo Parcela: 4010 V-12886/2009-807
náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, Parcela: 4014/1 V-12886/2009-807
70200 Ostrava, RČ/IČO: 00845451 Parcela: 5613/1 V-12886/2009-807
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2009.

V-12886/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno vedení
železniční vlečky, její užívání, opravy a úpravy s právem vstupu za účelem její údržby, oprav a případné demontáže dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 3570-20/2013

Parcela: 3999 Parcela: 4005/1 V-6635/2013-807
Parcela: 4014/1 V-6635/2013-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2013.

V-6635/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 3571-21/2013

Parcela: 3999 Parcela: 4005/1 V-6636/2013-807
Parcela: 4014/1 V-6636/2013-807
Parcela: 5612/2 V-6636/2013-807
Parcela: 5613/1 V-6636/2013-807

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2013.

V-6636/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny)
umístění a provozování vzdušného elektrického vedení včetně trafostanice a ochranného pásma s právem vstupu a vjezdu za účelem jejich opravy, údržby, rekonstrukce, odstranění a jiných úprav dle čl. II. smlouvy
v rozsahu GP č. 3589-28/2013

Taufer Michal, Kosmonautů 1206/3, Parcela: 4005/1 V-7096/2014-807
Podleší, 73601 Haviřov, RČ/IČO:
780912/5225

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2014. Zápis proveden dne 30.05.2014.

V-7096/2014-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 78 000 000,-Kč s příslušenstvím

Bazcom, a.s., Opletalova 1015/55, Parcela: 3996 V-7961/2016-807
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: Parcela: 3997 V-7961/2016-807
27397050 Parcela: 3998 V-7961/2016-807
Parcela: 4000 V-7961/2016-807
Parcela: 4001 V-7961/2016-807
Parcela: 4002 V-7961/2016-807
Parcela: 4003 V-7961/2016-807
Parcela: 4004 V-7961/2016-807
Parcela: 4005/1 V-7961/2016-807
Parcela: 4005/2 V-7961/2016-807
Parcela: 4010 V-7961/2016-807
Parcela: 4013/3 V-7961/2016-807
Parcela: 4013/5 V-7961/2016-807
Parcela: 4014/1 V-7961/2016-807
Parcela: 4014/4 V-7961/2016-807
Parcela: 4017/1 V-7961/2016-807
Parcela: 4019/3 V-7961/2016-807
Parcela: 4020/4 V-7961/2016-807
Parcela: 4023 V-7961/2016-807
Parcela: 5612/2 V-7961/2016-807
Parcela: 5613/1 V-7961/2016-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.07.2011.

V-8688/2011-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne 07.06.2016.

V-7961/2016-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 425 642,-Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 3996

V-5790/2014-807

001, vykonává: Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava

Parcela: 3997
Parcela: 3998
Parcela: 4000
Parcela: 4001
Parcela: 4002
Parcela: 4003
Parcela: 4004
Parcela: 4005/1
Parcela: 4005/2
Parcela: 4010
Parcela: 4013/3
Parcela: 4013/5
Parcela: 4014/1
Parcela: 4014/4
Parcela: 4017/1
Parcela: 4019/3
Parcela: 4020/4
Parcela: 4023
Parcela: 5612/2
Parcela: 5613/1

V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807
V-5790/2014-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -1521587/2014 /3201-25202-803656 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2014. Zápis proveden dne 07.05.2014; uloženo na prac. Ostrava

V-5790/2014-807

Pořadí k 14.04.2014 14:59

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-4842/2014-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -1521587/2014 /3201-25202-803656 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2014. Zápis proveden dne 07.05.2014; uloženo na prac. Ostrava

V-5790/2014-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-4842/2014-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -1521587/2014 /3201-25202-803656 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2014. Zápis proveden dne 07.05.2014; uloženo na prac. Ostrava

V-5790/2014-807

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 150 484,-Kč s příslušenstvím

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1,
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
27232433

Parcela: 3996
Parcela: 3997
Parcela: 3998
Parcela: 4000

V-11/2015-807
V-11/2015-807
V-11/2015-807
V-11/2015-807

Parcela:	4001	V-11/2015-807
Parcela:	4002	V-11/2015-807
Parcela:	4003	V-11/2015-807
Parcela:	4004	V-11/2015-807
Parcela:	4005/1	V-11/2015-807
Parcela:	4005/2	V-11/2015-807
Parcela:	4010	V-11/2015-807
Parcela:	4013/3	V-11/2015-807
Parcela:	4013/5	V-11/2015-807
Parcela:	4014/1	V-11/2015-807
Parcela:	4014/4	V-11/2015-807
Parcela:	4017/1	V-11/2015-807
Parcela:	4019/3	V-11/2015-807
Parcela:	4020/4	V-11/2015-807
Parcela:	4023	V-11/2015-807
Parcela:	5612/2	V-11/2015-807
Parcela:	5613/1	V-11/2015-807

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková 018 EX-08455/2014 -011 ze dne 02.01.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2015. Zápis proveden dne 27.01.2015.

V-11/2015-807

Pořadí k 02.01.2015 14:02

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 224 946,06 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela:	3996	V-6140/2015-807
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela:	3997	V-6140/2015-807
Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně	Parcela:	3998	V-6140/2015-807
3162/3, Moravská Ostrava, 70200	Parcela:	4000	V-6140/2015-807
Ostrava	Parcela:	4001	V-6140/2015-807
	Parcela:	4002	V-6140/2015-807
	Parcela:	4003	V-6140/2015-807
	Parcela:	4004	V-6140/2015-807
	Parcela:	4005/1	V-6140/2015-807
	Parcela:	4005/2	V-6140/2015-807
	Parcela:	4010	V-6140/2015-807
	Parcela:	4013/3	V-6140/2015-807
	Parcela:	4013/5	V-6140/2015-807
	Parcela:	4014/1	V-6140/2015-807
	Parcela:	4014/4	V-6140/2015-807
	Parcela:	4017/1	V-6140/2015-807
	Parcela:	4019/3	V-6140/2015-807
	Parcela:	4020/4	V-6140/2015-807
	Parcela:	4023	V-6140/2015-807
	Parcela:	5612/2	V-6140/2015-807
	Parcela:	5613/1	V-6140/2015-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -/ 1161355/15/3201-00540-803656 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 21.04.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-6140/2015-807

Pořadí k 30.03.2015 17:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-6140/2015-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -/ 1161355/15/3201-00540-803656 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 21.04.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-6140/2015-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-6140/2015-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -/ 1161355/15/3201-00540-803656 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 21.04.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-6140/2015-807

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 141 218,- Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 3996	V-9551/2016-807
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 3997	V-9551/2016-807
Moravskoslezský kraj, Na Jizdárně	Parcela: 3998	V-9551/2016-807
3162/3, Moravská Ostrava, 70200	Parcela: 4000	V-9551/2016-807
Ostrava	Parcela: 4001	V-9551/2016-807
	Parcela: 4002	V-9551/2016-807
	Parcela: 4003	V-9551/2016-807
	Parcela: 4004	V-9551/2016-807
	Parcela: 4005/1	V-9551/2016-807
	Parcela: 4005/2	V-9551/2016-807
	Parcela: 4010	V-9551/2016-807
	Parcela: 4013/3	V-9551/2016-807
	Parcela: 4013/5	V-9551/2016-807
	Parcela: 4014/1	V-9551/2016-807
	Parcela: 4014/4	V-9551/2016-807
	Parcela: 4017/1	V-9551/2016-807
	Parcela: 4019/3	V-9551/2016-807
	Parcela: 4020/4	V-9551/2016-807
	Parcela: 4023	V-9551/2016-807
	Parcela: 5612/2	V-9551/2016-807
	Parcela: 5613/1	V-9551/2016-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -/ 2250305/16/3201-00540-803656 ze dne 07.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016; uloženo na prac. Ostrava

V-9551/2016-807

Pořadí k 07.06.2016 15:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-9551/2016-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -/ 2250305/16/3201-00540-803656 ze dne 07.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016; uloženo na prac. Ostrava

V-9551/2016-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-9551/2016-807

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava I -/ 2250305/16/3201-00540-803656 ze dne 07.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016; uloženo na prac. Ostrava

V-9551/2016-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, Prostějov, 796 01 Prostějov
LEREIS INVEST s.r.o., Šenovská 1994/97, Slezská
Ostrava, 71000 Ostrava, RČ/IČO: 29250889

Z-21/2015-807

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková 018 EX-08455/2014 -007 ze dne 30.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2015. Zápis proveden dne 05.01.2015; uloženo na prac. Ostrava

Z-21/2015-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: LEREIS INVEST s.r.o., IČ 29250889

Parcela: 3996	Z-22/2015-807
Parcela: 3997	Z-22/2015-807
Parcela: 3998	Z-22/2015-807
Parcela: 4000	Z-22/2015-807
Parcela: 4001	Z-22/2015-807
Parcela: 4002	Z-22/2015-807
Parcela: 4003	Z-22/2015-807
Parcela: 4004	Z-22/2015-807
Parcela: 4005/1	Z-22/2015-807
Parcela: 4005/2	Z-22/2015-807
Parcela: 4010	Z-22/2015-807
Parcela: 4013/3	Z-22/2015-807
Parcela: 4013/5	Z-22/2015-807
Parcela: 4014/1	Z-22/2015-807
Parcela: 4014/4	Z-22/2015-807
Parcela: 4017/1	Z-22/2015-807
Parcela: 4019/3	Z-22/2015-807
Parcela: 4020/4	Z-22/2015-807
Parcela: 4023	Z-22/2015-807
Parcela: 5612/2	Z-22/2015-807
Parcela: 5613/1	Z-22/2015-807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková 018 EX-8455/2014 -12 ze dne 02.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2015. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac.

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

Věcná břemena budou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Geometrický plán s rozsahem věcného břemene chůze a jízdy dle GP č. 3571-21/2013 nebyl předložen.

Část staveb je dle sdělení účastníků místního šetření pronajata na základě nájemních smluv. Nájemní smlouvy však nebyly zpracovateli předloženy. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně srážkou 15 %.

Stavba bez čp/če na pozemku p.č. 3997 je přístupná (pravděpodobně pouze) přes pozemek p.č. 3995/1 (pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka - přístup není zajištěn věcným břemenem). Přístup do převážné části oceňovaných staveb nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka a částečná vnitřní prohlídka dvou objektů. Omezený přístup do staveb je v ocenění zohledněno srážkou 30 %.

Zpracovateli nejsou známa žádná další omezení vztahující se k předmětným nemovitým věcem.

4. NÁLEZ

4.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je komerční areál (Šenovská tržnice) zapsaný na LV č. 2793, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

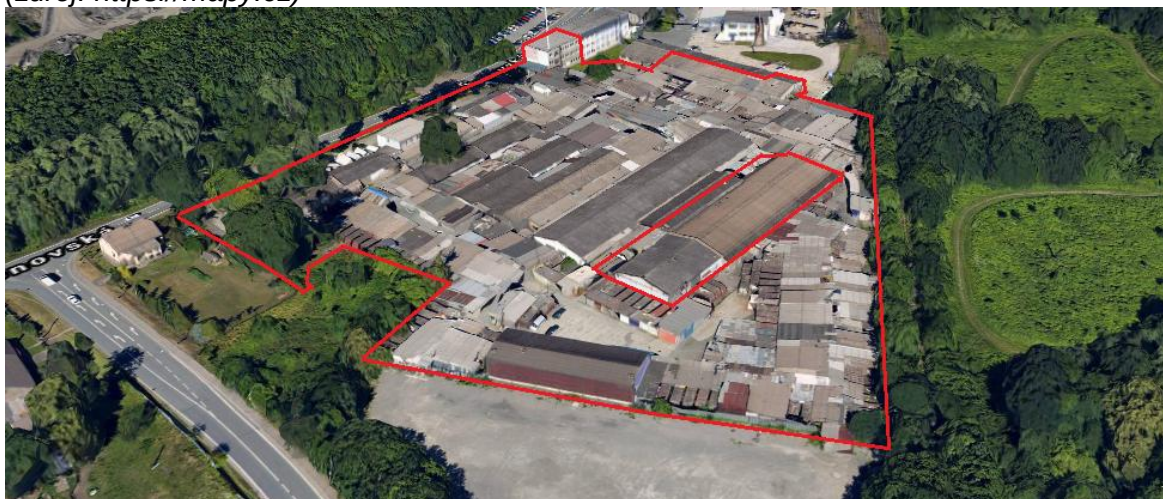
4.2. POPIS NEMOVITOSTÍ

4.2.1. Místopis

Město Ostrava je krajským městem Moravsko-slezského kraje, které je situováno v blízkosti státní hranice s Polskem na řece Odře. Město, které je dostupné autobusovou, železniční i leteckou dopravou má cca 300.000 obyvatel. V obci jsou dostupné veškeré inženýrské sítě a kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Další složky dopravy tvoří MHD (autobusy, trolejbusy a tramvaje).

Oceňované nemovité věci (komerční areál) jsou situovány v rovinatém terénu v zastavěné části města Ostrava při ulici Šenovská. Okolní zástavba je tvořena průmyslovými objekty. V místě je možnost napojení pouze na vodovod a elektřinu. Na vodovod jsou napojeny pouze některé stavby (pravděpodobně pouze stavba č.p. 1994 a stavba bez čp/če na pozemku p.č. 4004). Kanalizace pouze dešťová. Splašková kanalizace svedena do septiku (pravděpodobně dva septiky - jeden při stavbě č.p. 1994 a jeden při stavbě bez čp/če na pozemku p.č. 4004). Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je možný přímo z místní komunikace (ulice Šenovská) dvěma vjezdy - hlavní vjezd kolem vrátnice při administrativní budově č.p. 1994 a boční vjezd při jihozápadní hranici areálu. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou. Při severní hranici areálu (mimo areál) vede železniční vlečka. Dle veřejných mapových podkladů je do areálu zavedeno jedno rameno železniční vlečky - fyzicky nebylo zjištěno.

Obr.č. 1: „3D pohled“ na areál se schematickým vyznačením oceňované areálu
(zdroj: <https://mapy.cz>)



4.2.2. Komerční areál „Šenovská tržnice“

Přístup do převážné části oceňovaných staveb nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka a částečná vnitřní prohlídka dvou objektů. Omezený přístup do staveb je v ocenění zohledněn srážkou 30 %.

Jedná se o areál o celkové výměře 27.562 m², který ke dni ocenění slouží jako tzv. „Šenovská tržnice“ (dále též nazýván: Burza Hranečník, Malá Hanoj nebo burza u Bastra) pro maloobchodní a velkoobchodní prodej, skladování a garážování. Jedná se o několik zděných staveb pro skladování, na které navazují plechové stavby (sklady, obchodní prostory) a stavby pro stravování. V areálu je veřejná toaleta situovaná v hlavní administrativní budově č.p. 1994 a ve stavbě bez čp/če na pozemku p.č.4004. Zpevněné komunikace mezi jednotlivými stavbami jsou z převážné části zastřešené plechovými střechami. Dle sdělení účastníků místního šetření je areál z cca 50 % pronajat. Zpracovateli posudku nebyly předloženy nájemní smlouvy. Areál sestává z následujících nemovitých věcí:

Pozemek p.č.	Výměra	Druh pozemku	Poznámka
3996	314	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba č.p. 1994 - hlavní administrativní budova areálu situovaná při ulici Šenovská - viz. popis v bodě 4.2.3
3997	575	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - garáž - předmětem ocenění je pouze část stavby na pozemku p.č. 3997, druhá část stavby je ve vlastnictví společnosti TEPLOTECHNA Ostrava a.s., tato stavba je přístupná pravděpodobně přes pozemek p.č. 3995/1 (pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka - přístup není zajištěn věcným břemenem)
3998	261	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba - zděná přízemní stavba s rampou pravděpodobně dlouhodobě neužívaná - využití pravděpodobně pro skladování
4000	2 164	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - stavba užívaná pro potřeby velkoobchodního prodeje, přízemní zděná stavba s přístupem ze západní i východní strany - rampa pro navážení zboží
4001	550	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - přízemní zděná stavba se střechou s mírným sedlem určená pro skladování
4002	550	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - přízemní zděná stavba se střechou s mírným sedlem určená pro skladování
4003	251	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - přízemní zděná stavba se střechou s mírným sedlem určená pro skladování situovaná při ulici Šenovská
4004	422	Zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - přízemní zděná stavba se střechou s mírným sedlem určená pro skladování a výrobu - ve stavbě jsou také situovány veřejné toalety (určené pro návštěvníky areálu a nájemce)
4005/1	7 925	ostatní plocha	plocha situovaná při severní a východní hranici areálu - na pozemku se nachází plechové sklady a zastřešené zpevněné plochy
4005/2	636	ostatní plocha	plocha situovaná při západní hranici vedle hlavního vjezdu do areálu, která slouží pro parkování a z části je zastavěna plechovými sklady
4010	701	ostatní plocha	plocha situovaná při jihozápadní hranici areálu - pozemek slouží jako druhý vstup do areálu
4013/3	391	vodní plocha	zatrubněný vodní tok - pozemek užíván jako

			manipulační plocha mimo areál, přístup přes pozemky jiného vlastníka
4013/5	215	vodní plocha	vodní tok situovaný mimo areál - zalesněný
4014/1	12 772	ostatní plocha	hlavní plocha areálu, která tvoří zpevněné komunikace mezi skaldy, část pozemku je zastavěna plechovými sklady a část slouží pro parkování a manipulaci
4014/4	441	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če - částečně zděná stavba pro skladování situovaná při jihovýchodní hranici areálu
4017/1	1 152	ostatní plocha	pozemek užíván jako manipulační plocha mimo areál, přístup přes pozemky jiného vlastníka
4019/3	405	ostatní plocha	zalesněný pozemek situovaný mimo areál
4020/4	378	trvalý travní porost	zalesněný pozemek situovaný mimo areál
4023	1 708	ostatní plocha	zalesněný pozemek situovaný mimo areál
5612/2	126	ostatní plocha	pozemek tvoří úzký pás podél obecní komunikace - ulice Šenovská
5613/1	495	ostatní plocha	pozemek tvoří úzký pás podél obecní komunikace - ulice Šenovská
celkem	32 432		

Dle sdělení je původní stáří areálu cca 50 roků. Původně se jednalo o areál společnosti Stavizol. Nebylo možné zjistit stáří všech staveb. Celkový technický stav je však zhoršený. Údržba je prováděna nahodile.

Informativní podlahová plocha: Stavby bez čp/če (částečně zděné) na pozemcích p.č. 3997, 3998, 4000, 4001, 4002, 4003, 4004 a 4014/4: (575 m² + 261 m² + 2.164 m² + 550 m² + 550 m² + 251 m² + 422 m² + 441 m²) * 0,85 = 4.432 m²

(podlahová plocha stanovena vynásobením zastavěných ploch koeficientem 0,85)

Informativní podlahová plocha: Stavby plechových skladů na pozemcích p.č. 4005/1, 4005/2, 4014/1: 610 m² + 680 m² + 900 m² + 180 m² + 400 m² + 680 m² + 230 m² + 960 m² + 120 m² + 1.300 m² + 120 m² + 140 m² + 170 m² + 300 m² + 1.300 m² + 550 m² + 630 m²) * 0,85 = 7.880 m²

(podlahová plocha stanovena vynásobením zastavěných ploch koeficientem 0,85, zastavěné plochy stanoveny na základě místního šetření a odměření z katastrální mapy)

Dle územního plánu se areál nachází v plochách pro lehkou výrobu. Na pozemcích se mimo výše uvedených staveb nachází venkovní úpravy (oplocení, brány, branky, osvětlení, zpevněné plochy, inženýrské sítě, jímky) a trvalé porosty. Hodnota veškerých položek bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Pozemky situované mimo areál p.č. 4013/5, 4019/3 a 4020/4 jsou dle ÚP v plochách krajinné zeleně. Nachází se na nich trvalé porosty, jejichž hodnota bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Pozemky situované mimo areál p.č. 4023, 4013/3 a 4017/1 jsou dle ÚP v plochách pro lehkou výrobu. Na pozemcích se mimo zatrubněného vodního toku nenachází žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty.

4.2.3. Administrativní budova č.p. 1994



Přístup do budovy byl umožněn pouze do části prostor.

Jedná se o třípodlažní administrativní budovu s plochou střechou, která je situována na hranici areálu při ulici Šenovská. Přístup do budovy je možný z ulice Šenovská nebo z areálu přes vrátnici. Budova sestává z třípodlažní administrativní části a přízemní části vrátnice, kde je situován také nebytový prostor (ke dni ocenění užíván jako kadeřnictví pravděpodobně na základě nájemní smlouvy - nájemní smlouva nebyla zpracovateli předložena).

V I.NP se mimo kadeřnictví a vrátnice nachází také sklady a sociální zařízení. Ve II.NP je pak situována modlitebna, sklady, kanceláře a sociální zařízení. Ve III.NP, které nebylo zpřístupněno vůbec (mříž při výstupu ze schodiště), byly dle sdělení provozovány v minulosti nájemní byty (ubytovna).

Vytápění budovy dle sdělení prováděno lokálně elektrickými topidly. Původní vedení ÚT z vedlejší budovy, kde je situována kotelna, je odpojeno (v budově jsou však tělesa a rozvody ÚT). Kanalizace svedena do septiku, teplá užitková voda ohřívána v elektrických bojlerech.

Dle sdělení je původní stáří, stejně jako v případě celého areálu, cca 50 roků. Údržba je v posledních letech zanedbávána. Technický stav je zhoršený s řadou prvků krátkodobé životnosti na hranici životnosti. Část prostor (zejména modlitebna) po částečné rekonstrukci. S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 70 %.

Informativní podlahová plocha celkem: 695 m²

(podlahová plocha stanovena přepočtem zastavěná plochy koeficientem 0,85)

I.NP: 314 m² * 0,85 = 267 m²

II. a III.NP: 18,65*13,50 * 0,85 * 2 = 428 m²

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNÉ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňovaný areál je ke dni ocenění užíván jako tržnice - areál s velkoobchodními a maloobchodními prostory, sklady a garážemi - zpevněné plochy pro manipulaci a parkování. Vzhledem k dlouhodobému trendu v podobě přesunu obchodníků z tržnic do kamenných obchodů do lukrativnějších lokalit se z předmětné tržnice stává spíše areál pro skladování a velkoobchodní prodej. Tomuto využití však charakter staveb a celého areálu z části neodpovídá. Jako nejvhodnější využití do budoucna se jeví zachování části zděných budov (stavby zapsané v katastru nemovitostí) a demolice plechových skladů (volné plochy možné nově zastavět), popř. zdemolovat převážnou část staveb (včetně zděných staveb) a „čistý“ areál nově zastavět. Jako vhodné se jeví zachování stavby č.p. 1994 (administrativní budova při hlavním vjezdu do areálu), která po rekonstrukci může sloužit jako hlavní budova areálu.

5. STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Úvodem:

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 užitečnosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),

2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu obvyklé (tržní) ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty tj., **kapitalizací 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 "střádán" 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. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. Dluhopisy České Republiky, hypoteční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti). Přestože v posledním období dochází ke snižování úrokových sazeb na peněžním i kapitálovém trhu (ve vazbě na snižující se inflaci), je nutno kalkulovat úrokovou míru kapitalizace velmi obezřetně. Zejména vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, nestabilnímu ekonomickému prostředí, nedostatku solventních investorů a nesnadnému získávání úvěrů od peněžních ústavů.

Nájemné pro výpočet výnosů:

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

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

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

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Oceňované stavby jsou z části pronajaty, nájemní smlouvy však nebyly zpracovatelé předloženy. Pro stanovení výnosové hodnoty bude stanoveno nové obvyklé nájemné. Výše pojistného je stanovena simulovaným způsobem z reprodukční hodnoty, výše daně z nemovitosti je stanovena odborným odhadem stejně jako náklady na opravy a správu areálu.

Srovnatelné nájemné:

- Pronájem obchodního prostoru - zděná stavba - Vyškovická, Ostrava - 140 m², 15.000,- Kč/měsíc, tj. 1.286,- Kč/m²/rok
- Pronájem obchodního prostoru - zděná stavba - Hornopolská, Ostrava - 20 m², 1.900,- Kč/měsíc, tj. 1.140,- Kč/m²/rok
- Pronájem obchodního prostoru - zděná stavba - Gen. Janka, Ostrava - 40 m², 3.000,- Kč/měsíc, tj. 900,- Kč/m²/rok
- Pronájem skladového prostoru - zděná stavba - Strojní, Ostrava - 620 m², 28.000,- Kč/měsíc, tj. 541,- Kč/m²/rok
- Pronájem skladového prostoru - zděná stavba - Těšínská, Ostrava - 177 m², 12.000,- Kč/měsíc, tj. 814,- Kč/m²/rok
- Pronájem skladového prostoru - zděná stavba - Kunčičky, Ostrava - 700 m², 49.000,- Kč/měsíc, tj. 840,- Kč/m²/rok
- Pronájem kanceláře - zděná stavba - Smetanovo nám., Ostrava - 20 m², 3.000,- Kč/měsíc, tj. 1.800,- Kč/m²/rok
- Pronájem kanceláře - zděná stavba - Škrobálkova, Ostrava - 15 m², 1.208,- Kč/měsíc, tj. 966,- Kč/m²/rok

Tabulka výnosové metody:

Prostory	Podl. plocha	Nájemné (Kč/m2/rok)	roční výnos (Kč)
Administrativní budova	695,00	650,00	451 750,00
Stavby bez čp/če	4 432,00	400,00	1 772 800,00
Plechové sklady	7 880,00	200,00	1 576 000,00
koef. nepronajatosti	25,00%		
Celkem			1 668 412,50 Kč
Náklady	Roční náklady v Kč		
opravy, údržba, správa	600 000,00		
pojistné	30 000,00		
daň z nemovitosti	15 000,00		
Celkem	645 000,00 Kč		
Čistý výnos	1 023 412,50 Kč		
míra kapitalizace v %	8,00		
Výnosová hodnota	12 792 656,25 Kč		
Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	12 790 000,00 Kč		

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **komerční areály**, uvedené velikosti, stáří, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění oceňovaných nemovitých věcí, jejich technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obchodovatelné**.

Objekty k porovnání:

	Komerční areál (700 m²), Na Hrázkách, Ostrava - Radvanice Nabízíme k prodeji provozní areál včetně základního vybavení, který je vhodný pro stavební firmu, opravárenský podnik a sídla firmy. Celková výměra pozemků je 3000 m ² . Výhodná poloha v Ostravě Radvanicích u hlavní silnice Fryštátská. K dispozici kancelářský objekt včetně soc. zázemí, dílenská hala s montážní jámou, garáže, přístřešky. Více u makléře. Cena je včetně daně, právních služeb i provize. Cena: 4.900.000,- Kč (7.000,- Kč/m²) Zdroj: realitní inzerce
	Komerční objekty (1.364 m²), Pikartská, Ostrava Naše společnost Vám nabízí k prodeji komerční objekty v Ostravě Radvanicích, v areálu VVÚU. Jedná se o objekt, který se sestává ze dvou budov, a to budovy č. 3A a č. 4. Budova č. 3A má 3.NP a její užitná plocha je cca 900 m ² a tuto je možno využít jako výrobní prostory, skladovací prostory, kanceláře apod. Budova č. 4 má 2.NP, je celopodsklepená s užitnou plochou 463 m ² a je zkolaudována jako ubytovna - vhodná jako ubytovna, sídlo firmy apod. Před budovou je velká manipulační plocha, parking s asfaltovaným povrchem a s oplocením. Jedná se o velice zajímavou realitu v dobrém místě a s dobrou dostupností v podstatě z celé Ostravy. Lokalita je i dobře dostupná pro kamiony, dostupnost je i MHD. Cena: 3.550.000,- Kč (2.603,- Kč/m²) Zdroj: realitní inzerce
	Komerční areál (1.458 m²), Stará cesta, Ostrava Zprostředkujeme Vám prodej samostatného areálu s vlastním vjezdem, o celkové výměře 1.458 m ² , 2 km od nájezdu na D1, Stará cesta, Ostrava - Hrušov. Areál tvoří zateplená hala s kanceláří a sociálním zázemím - 271 m ² , betonová podlaha, dřevěná okna, kazetové stropy, elektrická vrata, výška cca 3,5 m, po dohodě možno ponechat skladové regály. Vytápění vlastní plynovou kotelnou se zásobníkem na LPG, v kanceláři a v sociálním zařízení lze také topit elektrickými přímotopy. Sociální zázemí - kuchyňka, šatna, WC, sprchový kout, teplá voda elektrickým ohřevačem. Dalším objektem v areálu je nezateplený příruční sklad o ploše 106 m ² . Objekty sloužily jako prodejny autodílů do 7/2017. Celý areál má zpevněné plochy z betonových panelů, vjezd přímo ze silnice (možno i kamiony), je oplocený a napojený na bezpečnostní systém. Je ve velmi dobrém stavu, připravený pro další

	provoz bez větších investic, vhodný pro velkoobchodní firmy, dílny, drobnou výrobu, sklady. Výhodná poloha u dálnice D1 (2km nájezd na D1). K dispozici ihned.	
	Cena: 3.800.000,- Kč (2.606,- Kč/m ²)	Zdroj: realitní inzerce
	Komerční objekt (730 m²), Ostrava Nabízíme k pronájmu zděnou halu o celkové výměře 274 m ² , jedná se o výrobní a skladovací prostory. Hala je vytápěná + klimatizace. Kolaudace v roce 1956. Obvodová konstrukce zděná v tl. 30 cm. Okna dřevěná. Výška stropu 4m. Prostorná garážová vrata. V hale je vybudovaná nová koupelna a 2x WC. IS : elektřina, obecní vodovod, kanalizace. Nájem 20 000 Kč/měs. + služby cca 3000Kč/měs. Kauce ve výši 2x nájem. Dále nabízíme k pronájmu vedlejší stavbu o výměře 456 m ² , jedná o zděnou stavbu. Budova je částečně administrativní (kanceláře) a skladovací prostory. Má celkem 4 samostatné vstupy do budovy. Objekt je napojený na vodovod, elektřinu a kanalizaci. V současné době je bez vytápění, možnost vytápění lokálním elektrickým vytápěním. Nájem 10 000 Kč + služby cca 3000 Kč/měs. Obě haly mají pozemek o výměře 999 m ² (do této plochy není započítána zastavěná plocha a nádvoří). Možné budoucí odkoupení obou hal včetně pozemku v druhé polovině roku 2018 s možností pronájmu.	
	Cena: 4.500.000,- Kč (6.164,- Kč/m ²)	Zdroj: realitní inzerce
	Komerční areál (1.022 m²), Nákladní, Ostrava Průmyslový areál se nachází na pozemku o výměře 5.379m ² , zastavěná plocha 2.608m ² , zpevněná plocha 710m ² , užitná plocha 1.022m ² , ostatní plocha 2.771m ² . Popis: Oplocený areál s jednou vstupní branou, ležící na konci ulice Nákladní, rovnoběžně delší hranou pozemku a viditelný přímo ze čtyřproudé ulice Mariánskohorská, kde denně projede 10 tis. aut (EXIT D47 Přívoz nebo Fifejdy), železniční, nákladní nádraží vzdáleno do 1 km. Bezproblémová dostupnost, příjezd kamiony a napojení na D1. V areálu se nacházejí tři objekty a zpevněná asfaltová plocha. Objekt č.1 je zděná hala se 4-mi vraty (2,70x2,80m + jedny o výměře 4x4m) o výměře 455m ² (12,5x36,4m), výška stropu 4,60m, vhodné jako prodejní sklad či jiné využití - bez topení + 3 kanceláře, 2x WC + sprcha a sklad o výměře cca 50m ² , kanceláře jsou vytápěny přímotopy. Objekt č.2 je zděná budova se 4-mi vraty o výměře 310m ² + venkovní prostranství. Objekt č.2 je vytápěn tuhými palivy. Objekt č.3 o velikosti 87m ² slouží, jako správní budova o 2 kancelářích, šatna + WC. Objekt č.3 je lehká montovaná stavba z unimobuněk + přístavek o výměře 120m ² . Všechny objekty jsou napojeny na vodovod, kanalizaci, 220/400V. Areálem vede nadzemní vedení teplovodu Dalkia s možností napojení. Areál je prázdný a byla zde vyhotovena studie s novým projektem pro výrobu a využití novým vlastníkem.	
	Cena: 10.500.000,- Kč (10.274,- Kč/m ²)	Zdroj: realitní inzerce
	Komerční objekt (1.000 m²), Na Náhonu, Ostrava Nemovitost stojí v komerční části ostravského obvodu Přívoz v u hlavní silnice do Hlučína a 900m od nájezdu na dálnici D1, v lokalitě kde se nacházejí nemovitosti velkoobchodní a výrobní sféry. Tato průmyslová část je velmi dobře dopravně obsloužena MHD (300m od zastávky tramvaje i autobusu). Nabízený objekt sestává ze dvou částí. První částí je dvoupodlažní kancelářský objekt vhodný jako reprezentativní sídlo firmy. Ve 2. NP bylo uvažováno zřízení bytu včetně obývacího pokoje s krbem, prostornou koupelnou a dalšími pokoji. Druhou část celého objektu tvoří jednopodlažní výrobně - skladovací hala s vyššími stropy, a sociální zázemí pro zaměstnance. Celý objekt je osazen plastovými okny, vytápění je řešeno jako ústřední s kotlem na zemní plyn. Odpad je napojen na veřejnou kanalizaci. Objekt je zabezpečen systémem umožňující napojení na PCO.	
	Cena: 5.800.000,- Kč (5.800,- Kč/m ²)	Zdroj: realitní inzerce

	Komerční objekt (463 m²), Daliborova, Ostrava Dům pro komerční využití, ul. Daliborova 423/19, Ostrava - Mariánské Hory, výhodná poloha v podnikatelské zóně. Dvoupatrová podsklepená budova, zděná stavba se šikmou střechou, dobré variabilní uspořádání. Poslední rekonstrukce pro činnost pekárny byla provedena v roce 1995. Zastavěná plocha budovy cca 271 m². Užitná plocha celkem cca 463 m²: 1.PP výměra cca 93 m², skladovací a technické zázemí. 1.NP výměra cca 185 m², výrobní prostory. 2.NP výměra cca 185 m², kancelářské prostory a sociální zázemí. Všechna podlaží spojuje schodiště. Budova je připojena na veškeré inženýrské sítě (plyn, el. energie 230/380 V, voda, kanalizace). V přízemí je nákladová rampa a zásobovací výtah mezi 1.PP a 1.NP. Parkování je možné na ulici před domem nebo na zpevněné ploše ve dvorním traktu. Pozemek je v současné době v nájmu za 26.680 Kč/rok, vlastník město Ostrava. Výměra pozemku je 650 m², možnost koupě pozemku, cena 500.000 Kč. <table border="1"> <tr> <td>Cena: 3.900.000,- Kč (8.423,- Kč/m²)</td><td>Zdroj: realitní inzerce</td></tr> </table>	Cena: 3.900.000,- Kč (8.423,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce
Cena: 3.900.000,- Kč (8.423,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce		
	Komerční objekt (2.800 m²), Ostrava - Moravská Ostrava Nabízíme jedinečný objekt u centra Ostravy na Sokolské třídě, v blízkosti Nové radnice. Celá nemovitost je určena ke komerčnímu využití. Nyní je pronajímána jako kanceláře, ordinace, prodejny. Velmi dobrá dostupnost MHD. <table border="1"> <tr> <td>Cena: 24.500.000,- Kč (8.750,- Kč/m²)</td><td>Zdroj: realitní inzerce</td></tr> </table>	Cena: 24.500.000,- Kč (8.750,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce
Cena: 24.500.000,- Kč (8.750,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce		
	Komerční objekt (1.075 m²), Lidická, Ostrava Funkční nemovitost s vlastním uzavřeným parkovištěm. Jedná se o 2 spojené budovy. 5-ti podlažní budova (sklep, 3.nadzemní podlaží a obytné podkroví) a 3 podlažní budova (sklep, přízemí a půda). Nemovitost momentálně tvoří zařízení hotelová část, recepce, hala, zázemí a dále 2 obchodní přízemní prostory. Využití dle platného územního plánu: Vybavenost centrálního charakteru, sloužící danému i širšímu území: byty, kanceláře, ordinace, obchod, služby, stravování, ubytování, ubytovna, hotel, hospic, zařízení kulturní, společenská, zábavní a zařízení pro volný čas; nerušící drobná výroba a služby. <table border="1"> <tr> <td>Cena: 15.000.000,- Kč (13.953,- Kč/m²)</td><td>Zdroj: realitní inzerce</td></tr> </table>	Cena: 15.000.000,- Kč (13.953,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce
Cena: 15.000.000,- Kč (13.953,- Kč/m²)	Zdroj: realitní inzerce		

V současné době se tedy srovnatelné objekty (administrativní budovy) v nejbližších lokalitách obchodují s ohledem na lokalitu, technický stav, možné využití ve výši: 5.500,- Kč/m². Zděné stavby pro skladování či obchod s ohledem na vybavení, lokalitu a technický stav ve výši: 2.500,- Kč/m². Plechové sklady pro skladování a obchod s ohledem na technický stav, možnosti využití, vybavení a lokalitu ve výši 1.000,- Kč/m². Pozemky vhodné k zastavění stavbami pro lehkou výrobu ve výši: 800,- Kč/m² (sousední pozemek p.č. 4016/1 byl obchodován za 945,- Kč/m², cenová mapa stavebních pozemků stanovila cenu ve výši 500,- Kč/m²).

Nemovitě věci	Výměra/plocha (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Srovnávací hodnota
Administrativní budova	695,00	5 500,-	3 822 500,- Kč
Stavby bez čp/če	4 432,00	2 500,-	11 080 000,- Kč
Plechové sklady	7 880,00	1 000,-	7 880 000,- Kč
Pozemky mimo areál p.č. 4013/5, 4019/3 a 4020/4	998,00	800,-	798 400,- Kč
Pozemky situované mimo areál p.č. 4023, 4013/3 a 4017/1	3 251,00	50,-	162 550,- Kč
Celkem			23 743 450,- Kč

Srážka 30 % za neumožněný vstup do všech oceňovaných prostor a pravděpodobně právně nevyřešený přístup ke stavbě bez čp/če na pozemku p.č. 3997	- 7 123 035,- Kč
Srážka 15 % za nepředložení nájemních smluv	- 3 561 518,- Kč
Celková srovnávací hodnota po odečtení srážek	13 058 897,- Kč
Celková srovnávací hodnota po zaokrouhlení	13 100 000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Výnosová hodnota oceňovaných nemovitých věcí: **12 790 000,- Kč**

Srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: **13 100 000,- Kč**

Srovnávací hodnota v tomto případě nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi. Z tohoto důvodu bude výsledná obvyklá cena stanovena ve výši srovnávací hodnoty.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisech z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, LV č. 2793, jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: (**viz. oddíl 3.4.**)

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

Věcná břemena budou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Geometrický plán s rozsahem věcného břemene chůze a jízdy dle GP č. 3571-21/2013 nebyl předložen.

Část staveb je dle sdělení účastníků místního šetření pronajata na základě nájemních smluv. Nájemní smlouvy však nebyly zpracovateli předloženy. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně srážkou 15 %.

Stavba bez čp/če na pozemku p.č. 3997 je přístupná (pravděpodobně pouze) přes pozemek p.č. 3995/1 (pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka - přístup není zajištěn věcným břemenem). Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Přístup do převážné části oceňovaných staveb nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka a částečná vnitřní prohlídka dvou objektů. Omezený přístup do staveb je v ocenění zohledněno srážkou 30 %.

9. STANOVENÍ PRÁV A ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena budou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Geometrický plán s rozsahem věcného břemene chůze a jízdy dle GP č. 3571-21/2013 nebyl předložen.

Část staveb je dle sdělení účastníků místního šetření pronajata na základě nájemních smluv. Nájemní smlouvy však nebyly zpracovateli předloženy. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně srážkou 15 %.

Stavba bez čp/če na pozemku p.č. 3997 je přístupná (pravděpodobně pouze) přes pozemek p.č. 3995/1 (pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka - přístup není zajištěn věcným břemenem). Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena	
komerčního areálu (Šenovská tržnice) zapsaného na LV č. 2793, k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 2793.	13 100 000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství (vedlejší stavby – kovové sklady, obchodní prostory), venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS, brány, branky, veřejné osvětlení, jímky) a trvalé porosty.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 16.1.2018

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11651-15/2018**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení
Situační plánek
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Doručenky

13. OBSAH

č. 11651-15/2018.....	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí	4
4. Nález.....	10
5. Stanovení výnosové hodnoty nemovitostí	14
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitostí	17
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	20
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	20
9. Stanovení práv a závad, které prodejem v dražbě nezaniknou.....	21
10. Obvyklá cena	22
11. Znalecká doložka	23
12. Přílohy.....	24
13. Obsah	25