ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-16247

NEMOVITÁ VĚC:	**Bytový dům č.p. 485 Předměstí**
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Předměstí
Adresa nemovité věci:	Na Rybníčku č.p. 485, 746 01 Předměstí

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**
Adresa objednavatele:	Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č. j. 144 EX 24029/15 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**2 325 000 Kč**

Datum místního šetření: 24.4.2018 Stav ke dni: 28.05.2018

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 28.05.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na stavbě č.p. 485 Předměstí, způsob využití: bydlení, nacházející se na pozemku parc. č. 492/1 (LV 12120) v kat. území Opava-Předměstí, obec Opava, část obce Předměstí, okres Opava, zapsáno na LV 4767.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.3.2018 pod č.j. 144 EX 24029/15-50.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 24.4.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od sousedky.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

V obci se nachází městský úřad, česká pošta, dvě kina, mateřské školy, základní školy, střední školy, dvě vyšší odborné školy, zdravotnická zařízení, lékárny, transfuzní stanice, domovy pro seniory, azylové centra, rehabilitační centra, denní stacionáře a další sociální služby, koupaliště, krytý bazén, víceúčelová sportovní hala, fotbalový stadion, zimní stadion, veřejně přístupná sportoviště základních škol a veřejně přístupné zahrady mateřských škol a další občanská vybavenost náležející městu této velikosti. Z významných úřadů se zde nachází Státní úřad inspekce práce s celorepublikovou působností, Zemský archiv v Opavě s oblastní působností (kraje Moravskoslezský a Olomoucký) a Katastrální úřad Moravskoslezského kraje. Na území města Opavy nabízí kulturní vyžití řada institucí. K těm nejvyhledávanějším patří Slezské divadlo, Obecní dům, Dům umění a knihovna, jejichž zřizovatelem je právě město. Z dalších pak kino Mír, Kulturní dům na Rybníčku, Slezské zemské muzeum nebo Loutkové divadlo. Kulturní akce pořádají i hudební kluby a výtvarné galerie. Slezské zemské muzeum, založené 1. 5. 1814, je nejstarším muzeem na území ČR a patří k nejvýznamnějším ústavům v republice. Muzeum nabízí expozice přírody a historie Slezska, vývoj životního stylu a umění od gotiky po současnost. V Opavě sídlí též Slezský ústav a expozitura Archeologického ústavu Akademie věd ČR. Město Opava pořádá v průběhu celou řadu kulturních akcí. Mezi nimi vyčnívají především kulturní festivaly Bezručova Opava a Další břehy. Za zmínku pak zcela jistě stojí také Mezinárodní soutěž mladých varhaníků konaná co dva roky právě v Opavě. Město Opava je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Městskou hromadnou dopravu zajišťují tramvaje a autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální části města ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Opava, Mírová" se nachází cca 220 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Opava západ" se nachází cca 550 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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:	širší centrum - smíšená zástavba		

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: parc. č. 2962/1	Statutární město Opava

Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, podsklepený bytový dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná a její stavebně technický stav je odpovídající průběžné údržbě. Budova je obývaná. Krov je dřevěný. Střecha budovy mansardová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Vchodové dveře do bytů jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Fasáda budovy není zateplená. Vnější omítka obsahuje řadu architektonických prvků. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

V 1. NP se nachází 3 byty o dispozici 1+1, 2+1 a 3+1. Ve 2. NP jsou celkem dva byty o dispozici 2+1 a 4+1. Ve 3. NP jsou také 2 byty o dispozici 4+1 a 4+1. V podkroví je jeden byt.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace, plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Stavba je postavena na pozemku parc. č. 492/1 (LV 12120). Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 363 m^2. Pozemek je ve vlastnictví cizích vlastníků a není předmětem ocenění.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nemovité věci nezjištěno.

Ohledání bylo provedeno dne 24.4.2018. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Předměstí (LV 12120)

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba č.p. 485 Předměstí (LV 4767)

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Předměstí (LV 12120)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Opava, Zdroj: www.sreality.cz - ID 632150**

Popis: Stavební pozemek o rozloze 560 m^2, v Opavě, část Předměstí. Nachází se v zastavěné části. Inženýrské sítě na pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 220 000	560	2 178,57	0,81	**1 770,66**

Název: **Pozemek Opava-Kylešovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID 631419**

Popis: Stavební pozemek v Opavě - Kylešovice o rozloze 500 m^2 vedený v ÚP k výstavbě rodinných domů. Veškeré inženýrské sítě budou dokončeny v roce 2019 včetně zpevněných příjedových komunikací.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,98
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 280 000	500	2 560,00	0,81	**2 080,67**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**1 925,67 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	492/1	363	1 926,00	699 138
Obvyklá cena před korekcí ceny				699 138
Velikost spoluvlastnického podílu			* 1,00 / 3,00 =	233 046,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu			* 0,70 =	163 132,20
Celková výměra pozemků		**363**	**Hodnota pozemků celkem**	**163 132**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba č.p. 485 Předměstí (LV 4767)

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	363,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci

provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Stavba Opava, Sněmovní**

Popis: Činžovní dům na dolním náměstí v Opavě. Dům se skládá z jednoho podzemního a čtyř nadzemních podlaží. V suterénu se nachází hudební bar, v přízemí je 200m^2 velký obchodní prostor a ve zbytku domu se nacházejí kancelářské prostory a prostory pro služby. Za domem je prostor pro parkování. V domě se nachází nákladní výtah.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,97

Zdroj: www.sreality.cz - ID

K7 Vliv pozemku	1,00	IET095293
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
13 500 000 Kč	0,81	**10 997 903 Kč**

Název: **Stavba Opava Předměstí, Rooseveltova**

Popis: Činžovní dům na Rooseveltově ul. v Opavě. Dům byl postaven v první polovině dvacátých let minulého století a jedná se klasickou starou cihlovou zástavbu na vlastním pozemku. Ve dvou nadzemních podlažích je celkem 6 bytových jednotek, 2 x 1+1 (43 m^2 každý byt) a 4x 2+1 (63 m^2 každý byt). Každý byt má samostatné topení s vlastním plynovým kotlem. Další bytové jednotky je možné vybudovat v půdních prostorech, kde jsou nyní půdní boxy k bytům. V suterénu budovy byla v r. 1989 vybudována restaurace o celkové užitné ploše 174 m^2 s cca 40-ti místy k sezení + bar. Typově se jedná o klasickou pivnici bez kuchyně. Dům prošel v posledních 20-ti letech řadou rekonstrukcí a úprav. Byty jsou po částečné až celkové rekonstrukci, plastová okna jsou v celé budově vyjma suterénu. Před 5-lety byla provedena nová fasáda (vyjma soklu), vyměněno oplechování včetně žlabů a střešních svodů, provedeny svislé izolace proti zemní vlhkosti, svislé stoupací rozvody byly vyměněny před 20-ti lety.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,97	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
12 000 000 Kč	0,87	**10 474 193 Kč**

Zdroj: www.sreality.cz - ID - 18055

Název: **Stavba Opava Předměstí, Otická**

Popis: Polyfunkční dům v Opavě na Otické ulici nazývaný " Lidový dům " ,ve kterém se nachází restaurace, taneční sál o kapacitě 250 osob se zázemím a pódiem, ubytováním v pěti dvoulůžkových pokojích se sociálním zařízením, četnými kancelářemi, salonky s kapacitou cca 30 míst, technickým zázemím a prostory k drobnému podnikání. Restaurační prostory mají celkem kapacitu cca 70 míst .1PP má výměru 212 m^2, 1 NP má výměru 1041 m^2, 2 NP má výměru 735 m^2 a 3 NP má výměru 204 m^2.V objektu se nachází nákladní výtah pro dopravu jídel. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, el., vodovod , městskou kanalizaci a má vlastní kaskádovitě řízenou plynovou kotelnu pro celý objekt , který v devadesátých letech prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Za objektem jsou další restaurační prostory se zahrádkou a dřevěným altánem.

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,97	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	Zdroj: www.sreality.cz - ID 10020
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,93	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
12 000 000 Kč	0,88	**10 500 444 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	10 474 193 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 657 513 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	10 997 903 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci			**10 657 513 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			10 657 513
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 3,00	=	3 552 504,33
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70	=	2 486 753,03
Obvyklá cena pozemku pod stavbou	- 163 132,00	=	2 323 621,03
Výsledná porovnávací hodnota			**2 323 621 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba č.p. 485 Předměstí (LV 4767) 2 323 621,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 5 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

2 325 000 Kč

slovy: Dvamilionytřistadvacetpěttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na stavbě č.p. 485 Předměstí, způsob využití: bydlení, nacházející se na pozemku parc. č. 492/1 (LV 12120) v kat. území Opava-Předměstí, obec Opava, část obce Předměstí, okres Opava, zapsáno na LV 4767.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.325.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 28.05.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

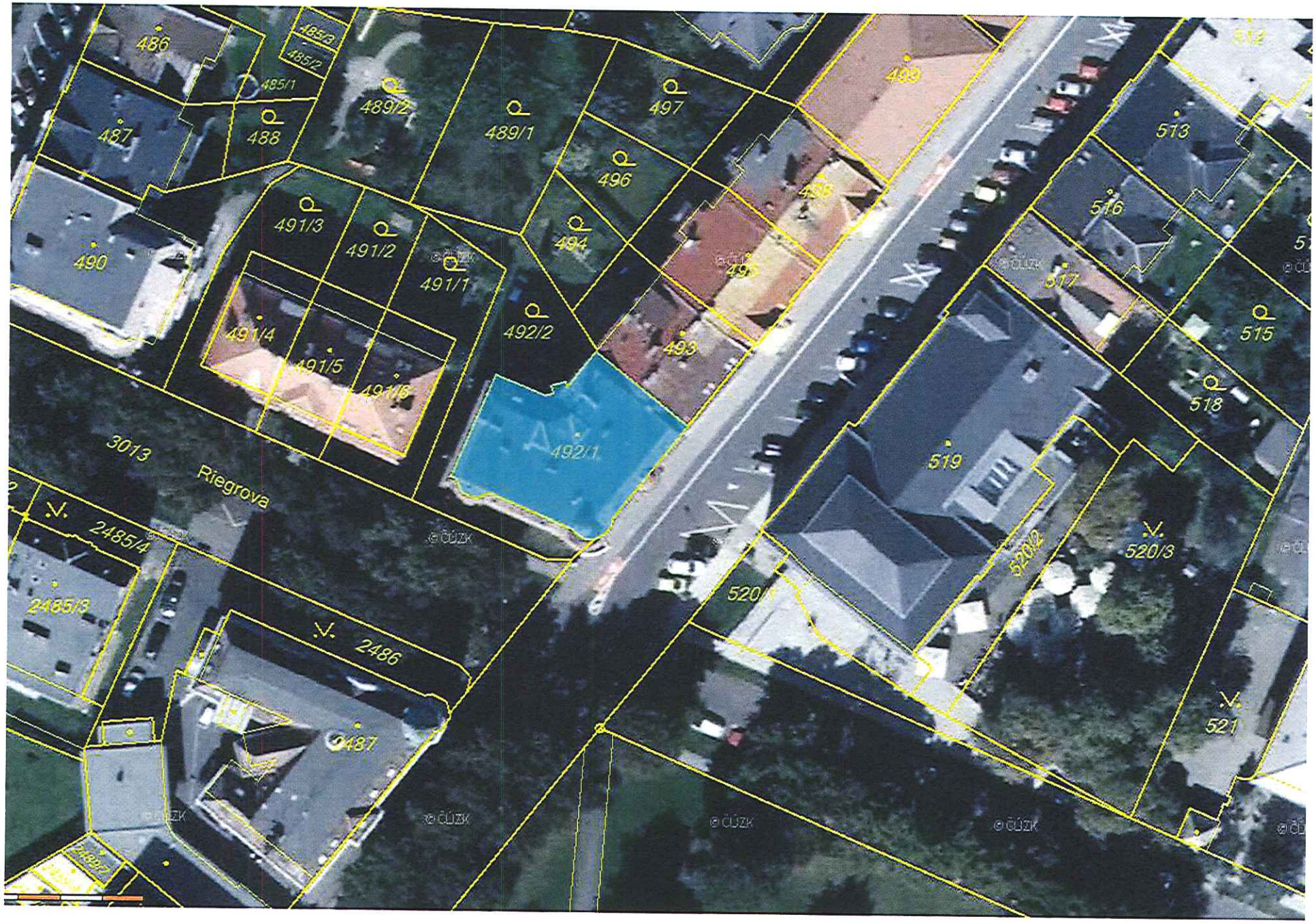
Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička Ing. Jiří Roub Jakub Chrástecký Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepička JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

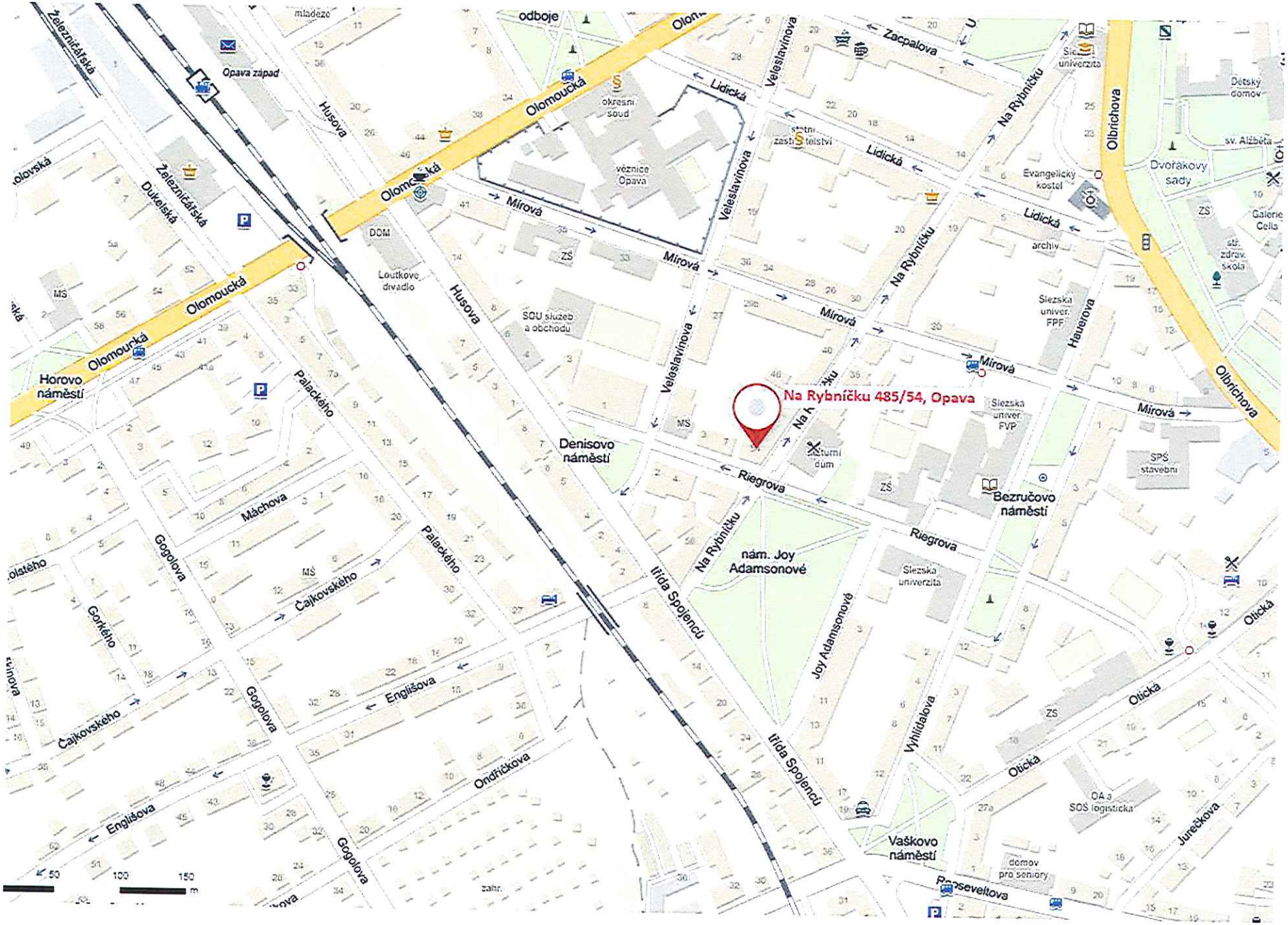
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16247 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4767	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

486
485/3
485/2
485/1
487
488
489/2
489/1
497
499
512
513
496
498
516
490
491/3
491/2
494
495
517
491/1
515
492/2
493
518
491/4
491/5
491/6
492/1
519
3013
Riegrova
2485/4
2485/3
520/2
520/3
520/1
2486
521
2487
2489/7
2489/8


486
485/3
485/2
485/1
487
488
489/2
489/1
497
499
513
496
494
516
490
491/3
491/2
491/1
495
517
515
491/4
491/5
491/6
492/2
493
518
3013
Riegrova
492/1
519
2485/4
520/2
520/3
2485/3
2486
520/1
521
487
© ČÚZK


Na Rybníčku 485/54, Opava
Olomoucká
Olomoucká
Olomoucká
Olomoucká
Olbrichova
Olbrichova
Olbrichova
Olická
Olická
Olická
Olická
Mírová
Mírová
Mírová
Mírová
Lidická
Lidická
Lidická
Zacpalova
Na Rybníčku
Na Rybníčku
Na Rybníčku
Na Rybníčku
Velestavinova
Velestavinova
Velestavinova
Husova
Husova
Železničářská
Železničářská
Železničářská
Duklelská
Palackého
Palackého
Palackého
Gogolova
Gogolova
Gogolova
Gogolova
Gogolova
Máchova
Čajkovského
Čajkovského
Gorkého
Englišova
Englišova
Ondříčkova
Riegrova
Riegrova
Joy Adamsonové
Joy Adamsonové
Vyhlídalova
Hauerova
Roosevelta
Jurečkova
třída Spojenců
třída Spojenců
Horovo náměstí
Denisovo náměstí
nám. Joy Adamsonové
Bezručovo náměstí
Vaškovo náměstí
Opava západ
okresní soud
věznice Opava
DOM
Loutkové divadlo
SOU služeb a obchodu
ZŠ
MŠ
Evangelický kostel
archiv
Slezská univerzita
Slezská univer. FPF
Slezská univer. FVP
kulturní dům
SPŠ stavební
OA a SOŠ logistická
domov pro seniory
Dětský domov
Dvořákovy sady
sv. Alžběta
str. zdrav. škola
Galerie Cella
zahr.
50
100
150
m

VGK