

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 007982/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení hodnoty garáží a pozemků zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, katastrální území Místek, situováno na ulici Hálkova

Znalkyně: Ing. Pavla Brady
náměstí Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

telefon: 605 305 290
e-mail: pavla.brady@gmail.com

Zadavatel: SLEZAN HOLDING a.s.,
Václavská 316/12
120 00 Praha 2 - Nové Město

IČ: 24229709

Posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalkyně pod č. j. 978-08/23 a ostatní se předávají zadavateli.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

Datum směrodatného ocenění: 20. 2. 2023

Vyhotoveno dne: 20. 2. 2023

Obsah

1. ZADÁNÍ	4
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	4
1.2. Účel znaleckého posudku	4
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku	4
2. VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.3. Věrohodnost dat.....	5
2.4. Základní pojmy a metody ocenění	5
2.5. Metodologie ocenění	8
3. NÁLEZ.....	9
3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	9
3.1.1. Relevantní trh.....	9
3.1.2. Základní údaje o souboru oceňovaného majetku	9
3.1.3. Popis jednotlivých objektů	10
3.1.4. Umístění a vliv širšího okolí	11
3.1.5. Právní určení.....	12
4. POSUDEK.....	13
4.1. Volba báze hodnoty.....	13
4.2. Ekonomické určení	13
4.2.1. Analýza využití	13
4.2.2. Ekonomická stabilita souboru nemovitého majetku.....	13
4.3. Analýza hodnototvorných parametrů	13
4.4. Volba metody ocenění	14
4.5. Ocenění.....	14
4.5.1. Tržní hodnota staveb určená porovnáním	14
4.6. Výsledky analýzy dat a odvození tržní hodnoty	16
5. ODŮVODNĚNÍ.....	16
5.1. Interpretace výsledků analýzy	16
6. ZÁVĚR.....	16
6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď	16
6.2. Odpověď.....	17
6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost	17

7. SEZNAM PŘÍLOH	18
8. DALŠÍ NÁLEŽITOSTI POSUDKU	23

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek pro ocenění souboru nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti Slezan Holding, a. s., se sídlem Václavská 316/12, PSČ 120 00, Praha 2-Nové Město, IČ: 24229709 se zadáním: „Určit cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklé u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek – garáže a pozemky, vše situováno na ulici Hálkova. Současně budou odhadnuty i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví veřejnou dražbou nezaniknou a tyto závady příslušným způsobem upraví odhadovanou cenu.“

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyžadován v návaznosti na §13 zákona č. 26/2000 Sb., a bude mimo jiné sloužit jako jeden z podkladů pro potřeby stanovení nejnižšího podání pro konání veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Veškeré zjištěné skutečnosti mající vliv na závěry znaleckého posudku jsou uvedeny dále v posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro zpracování posudku byla znalkyní použita data předaná objednatelem, data z veřejných zdrojů a přímo získaná znalkyní. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalkyně a písemně doložené podklady (především výpisy z katastru, smlouvy, projektová dokumentace, apod.).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Katastr nemovitostí

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2732, k. ú. Místek a obec Frýdek-Místek, prokazující stav k datu 20. 2. 2023.
- Informace a mapy z internetových stránek katastru nemovitostí www.cuzk.cz.

Projektová dokumentace, jiná listinná dokumentace

- Projektová dokumentace „Dostavba řadových garáží na parc.č. 2197/19, k.ú. Místek“, 12/2018, zodpovědný projektant: Ing. Petr Lanc
- Kolaudační souhlas vydaný dne 21.10.2022 Magistrátem města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu pod č.j. MMFM 168409/2022
- Doklad o přidělení čísel popisných vydaný dne 2. 11. 2022 Magistrátem města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu pod č.j. MMFM 174628/2022

Další zdroje dat

- mapový portál www.mapy.cz
- územní plán města Frýdek – Místek

Místní šetření

Místní šetření se uskutečnilo dne 15. 2. 2023 za účasti znalkyně a zástupce zadavatele znaleckého posudku. Byla provedena prohlídka posuzovaných nemovitých věcí, kontrola správnosti předložené dokumentace staveb, zaměření částí staveb a pořízena fotodokumentace.

2.3. Věrohodnost dat

Jako podklady jsou využity zejména objektivní data. S informacemi předanými ústně zástupci objednatele či dalšími osobami je zacházeno jako s podklady subjektivními, o které se nelze bezvýhradně opírat, avšak nesmí být opomíjeny. Nezbytná je analýza dat, jejich posouzení a zohlednění pravidel daných cenovými předpisy či jinými souvisejícími předpisy a uvedených v odborné literatuře.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

VĚC – § 489 a §490 Nového občanského zákoníku (dále rovněž NOZ). Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí, věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

HODNOTA VĚCI – § 492 NOZ. Hodnota věci, lze li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

MIMOŘÁDNÁ CENA VĚCI – (§ 492 NOZ) se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo k zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

MAJETEK – § 495 NOZ. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek.

MOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 2 NOZ). Veškeré další věci, (viz předchozí odstavec) ať je jejich podstata hmotná či nehmotná, jsou věci movité.

NEMOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 1 NOZ). Jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

POZEMEK – dle zákona č. 265/2016 Sb., katastrální zákon: pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

BUDOVA – nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

ZASTAVĚNÁ PLOCHA – plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí budovy. U objektů nezakrytých nebo polozakrytých vymezená obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

PODLAHOVÁ PLOCHA STAVBY – součet plošných výměr všech místností.

UŽITNÁ PLOCHA STAVBY – rozdíl podlahové plochy a ploch obslužných (schodiště, chodby, výtahy, kotelny, technické zázemí atd.).

VYNUCENÁ TRŽNÍ CENA – cena, za kterou je možno movitou věc bezpečně prodat v krátkém čase (do 3 měsíců).

EKONOMICKÝ NEDOSTATEK NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – jedná se o dočasný nebo trvalý rozpor mezi ekonomickou využitelností majetku a celkovými náklady investovanými do movitých věcí. Ekonomický nedostatek je kvantifikován jako rozdíl mezi hodnotou movitých věcí zjištěnou výnosovým oceněním a oceněním na bázi pořizovacích nákladů.

TECHNICKÁ STABILITA NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – je dána její technickou životností (doba, po kterou je možno movitost užívat v souladu s jejím technickým určením a platnými předpisy) a technickou odolností (konstrukční odolnost daného typu nemovitosti).

PRÁVNÍ STABILITA NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – je určena právní životností (doba od vzniku movité věci po její právní zánik) a právní odolností (kvalita vlastnických práv).

EKONOMICKÁ STABILITA NEMOVITÝCH A MOVITÝCH VĚCÍ – je určena ekonomickou životností (doba ode dne možného používání do dne, kdy movitá věc není schopna vytvářet kladný čistý výnos), morální životností (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání) a ekonomickou odolností (schopnost daného typu nemovitosti odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky).

VĚCNÁ HODNOTA rovněž (ČASOVÁ CENA) též „*substanční hodnota*“, *dle právního názvosloví „Časová cena“ věci* – reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

CENA REPRODUKČNÍ též „*reprodukční pořizovací cena*“ – je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

CENA POŘIZOVACÍ též „*cena historická*“ – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

DEFINICE dle § 2, odstavec 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se určuje porovnávacím způsobem, tj. porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty se přihlíží k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná je určená podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota.

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

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek.

2.5. Metodologie ocenění

Nemovitě věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- ✓ každý pozemek a každá stavba je unikátní,
- ✓ životnost pozemků je prakticky neomezená,
- ✓ životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší,
- ✓ životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší,
- ✓ jsou nepřenositelné,
- ✓ množství pozemků je omezené,
- ✓ jsou málo likvidní,
- ✓ mají velký vliv na své okolí.

Obecné výhody nemovitých věcí:

- ✓ oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko,
- ✓ výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci,
- ✓ hůře se nelegálně zcizují,
- ✓ mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům,
- ✓ vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování.

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- ✓ nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitostí na hotové peníze je zpravidla dlouhá,
- ✓ vysoké náklady na správu a údržbu,
- ✓ některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulacím,
- ✓ všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (staveb. úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady),
- ✓ nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy).

Obecně bývá hodnota nemovitých věcí odhadována za pomoci několika metod:

- a) **majetkové metody ocenění**, kdy je znalcem zjišťována věcná hodnota nemovitých věcí - tzv. cena časová. Tímto oceněním se zjistí náklady na pořízení jednotlivých staveb v cenové úrovni roku ocenění snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti.
- b) **výnosové metody ocenění**, kdy je znalcem zjišťována výnosová hodnota nemovitých věcí. Tímto oceněním je stanovena cena staveb a pozemků na základě výnosu z jejich případného pronájmu, a to s předpokladem dlouhodobého užívání – trvalé renty, nebo omezené doby užívání.
- c) **porovnávací metoda ocenění**, kdy je hodnota nemovitých věcí odvozována na základě porovnání s obdobnými (porovnatelnými) nemovitými věcmi, se kterými bylo v daném místě a čase obchodováno, nebo které jsou v daném čase a místě nabízeny k prodeji.
- d) **kombinované metody ocenění**, kdy je aplikována kombinace výše uvedených modelů ocenění v závislosti na charakteru a konkrétní situaci, v jaké se oceňovaný majetek nachází.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Relevantní trh

Veškerá podnikatelská činnost společnosti spočívá v nabízení pronájmu prostor určených k podnikání, proto je analýza zaměřena výhradně na aktuální stav realitního trhu. Společnost má sídlo v Praze. Oceňovaný nemovitý majetek Společnosti je umístěn v Moravskoslezském kraji, konkrétně na území statutárního města Frýdek-Místek.

Frýdek-Místek je statutární město Moravskoslezského kraje, nachází se v těsné blízkosti Ostravy v podhůří Beskyd. Město má velmi dobře rozvinutou infrastrukturu, leží na mezinárodní dopravní křižovatce dálnic D48 a D56 s propojením Polska (25 km na hranice) a Slovenska (35 km na hranice). Frýdek-Místek tvořil historicky hranici mezi Moravou a Slezskem. V dnešní době je turisticky atraktivní bránou Beskyd. Do Frýdku-Místku se lidé stěhují za prací i komfortním životním stylem. Pracovních míst je v blízkém okolí Frýdku-Místku dostatek. Nejvíce volných míst již tradičně vykazuje výrobní průmysl, především automobilový, ale v nabídce jsou i jiná pracovní místa. Kvalitní vzdělávání zajišťují desítky škol a školek a v blízké Ostravě také tři vysoké školy. Na výběr je velmi pestrá nabídka oborů středního i vysokoškolského vzdělání. Ve městě je mnoho galerií a několik divadel. Město má rozvinutou dopravní síť MHD a velmi dobré autobusové i železniční spojení s celým mikroregionem Česko-Polsko-Slovenko. Úroveň a intenzita podnikatelských aktivit v regionu má zásadní vliv na růst poptávky po místních realitách

V obci Frýdek – Místek není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

3.1.2. Základní údaje o souboru oceňovaného majetku

Posuzované nemovité věci se nacházejí v severní části města Frýdek – Místek, cca 660 m západně od Zámeckého náměstí v městské části Frýdek a cca 1,00 km severně od náměstí Svobody v městské části Místek. Přístup k nemovitostem je zajištěn po zpevněné veřejné komunikaci na ulici Hálkova přes pozemek parc. č. 2197/1 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava na ulici Vojanova přes pozemek parc. č. 2197/19 a parc. č. 2263/7 ve vlastnictví SLEZAN HOLDING a.s.. V okolí oceňovaných nemovitých věcí převažuje zástavba obytnými domy a objekty občanské vybavenosti. Nemovité věci se nacházejí v převážně rovinném terénu.

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek:

POZEMKY

Parc.č.		Výměra v m ²
2197/191	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/192	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/193	zastavěná plocha a nádvoří	30
2197/194	zastavěná plocha a nádvoří	29
2197/195	zastavěná plocha a nádvoří	30
2197/196	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/197	zastavěná plocha a nádvoří	29
2197/198	zastavěná plocha a nádvoří	29

2197/199	zastavěná plocha a nádvoří	30
2197/200	zastavěná plocha a nádvoří	32
2197/201	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/202	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/203	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/204	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/205	zastavěná plocha a nádvoří	31
2197/206	ostatní plocha, ostatní komunikace	488
2197/208	ostatní plocha, ostatní komunikace	148
2197/209	ostatní plocha, ostatní komunikace	12
Celkem		1105

Pozemek parc. 2197/206, 2197/208 a 2197/209 tvoří přístupovou komunikaci k jednotlivým garážím.

STAVBY

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele
Místek, č.p. 2535	Garáž	2197/191
Místek, č.p. 2536	Garáž	2197/192
Místek, č.p. 2537	Garáž	2197/193
Místek, č.p. 2538	Garáž	2197/194
Místek, č.p. 2539	Garáž	2197/195
Místek, č.p. 2540	Garáž	2197/196
Místek, č.p. 2541	Garáž	2197/197
Místek, č.p. 2542	Garáž	2197/198
Místek, č.p. 2543	Garáž	2197/199
Místek, č.p. 2544	Garáž	2197/200
Místek, č.p. 2545	Garáž	2197/201
Místek, č.p. 2546	Garáž	2197/202
Místek, č.p. 2547	Garáž	2197/203
Místek, č.p. 2548	Garáž	2197/204
Místek, č.p. 2549	Garáž	2197/205

V obci Frýdek – Místek není vydána cenová mapa stavebních pozemků.

3.1.3. Popis jednotlivých objektů

Celkem 15 nově postavených řadových garáží na pozemcích parc. č. 2197/191 až 2197/205. Stavby byly dokončeny a uvedeny do užívání, na základě Kolaudačního souhlasu vydaného dne 21. 10. 2022 a na základě přidělení čísel popisných.

Garáže navazují na stávající garážisté s cca 130 garážemi. Z důvodu jiné výškové úrovně jsou nové garáže od stávajících odděleny mezerou. Uspořádání respektuje stávající funkční uspořádání, avšak jsou oproti stávajícím garážím postaveny větší z důvodu současné větší velikosti většiny aut. Nové garáže jsou postaveny ve čtyřech řadách po 2 až 6 samostatných stáních Každá z garáží má dle projektové dokumentace, která byla znalkyni poskytnuta, užitnou plochu 26 m². Dle katastru nemovitostí je zastavěná plocha jednotlivých garáží v rozmezí 29 – 31 m².

Garáže jsou osazeny v rovině, na severozápadní straně se částečně zařezávají do svahu, kde je postavena opěrná zeď založená na základových pasu šířky cca 1 m. Stěna o výšce 2 m je vyskládána z betonových základových tvárnic šířky 300 mm propojených se základem i mezi sebou betonářskou výztuží. Ocelové pruty jsou vloženy také do každé vodorovné spáry a svisle do tvárnic po vzdálenosti 250 mm. Po 4 řadách jsou tvárnice vylity betonem. Ze strany svahu je na zdi natavena živičná lepenka, která je chráněna nopovou folií.

Příjezdová plocha mezi garážemi je vydlážděna betonovou zámkovou dlažbou se spádem do odtokových vpustí.

Objekty garáží jsou jednopodlažní zděné stavby s pultovou střechou mírného sklonu. Základy objektů jsou základové pasy z betonových tvárnic 300 mm v nezámrazné hloubce 850 mm pod úroveň terénu. Je provedena izolace nadzákladového zdiva a podlah proti zemi vlhkosti (natavenými živičnými pásy). Svislé nosné zdivo je vyzděno v tloušťkách 250 a 300 mm. Omítky jsou jádrové, uvnitř objektů je štuk opatřený malbou, venkovní omítky je tenkovrstvá točená probarvená o zrnitosti do 2 mm. Sokl je proveden z marmolitu. Zateplení není provedeno. Překlady nad vraty jsou typové od PTH 7- 23,8 - 2 ks, mezi nimi je proveden věnec. Stropy jsou z předpjatých železobetonových panelů Spiroll délky 7500 mm a tloušťky cca 200 mm a hydroizolačního souvrství. Střecha garáží je pultová o sklonu cca 3,6 stupňů, krytina je živičná - pásy se skelnou vložkou a modifikované pásy s posypem. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu s předhotovenou povrchovou polyuretanovou úpravou. Podlahy jsou v garážích provedeny betonové v mírném sklonu k vratům. Garáže nejsou vytápěny, jsou napojené na elektrickou energii a vybavené elektricky ovládanými sekvenčními vraty. Osvětlení je pouze umělé, okna nejsou instalována.

3.1.4. Umístění a vliv širšího okolí

Na výslednou hodnotu posuzovaných nemovitých věcí bude mít vliv i řada faktorů vznikajících ze vzájemné interakce mezi nimi a okolím. Základní parametry posuzovaných nemovitých věcí z hlediska okolních faktorů jsou uvedeny v následující tabulce:

Č.	CENOTVORNÝ FAKTOR	STAV	VYHODNOCENÍ
1	Orientace ke světovým stranám	Podélná osa SV-JZ	Bez zásadního vlivu na hodnotu
2	Konfigurace terénu	Rovinný	Příznivá
3	Poloha	Severní část města Frýdek - Místek	Příznivá
4	Převládající zástavba	Obytné domy, objekty občanské vybavenosti	Méně příznivá
5	Inženýrské sítě	elektrina	Příznivá
6	Veřejná doprava	Zastávky MHD v docházkové vzdálenosti	Příznivá
7	Dopravní obslužnost	Přístup z veřejné zpevněné komunikace	Příznivá
8	Obchod a služby	Kompletní síť obchodů a služeb na území města Frýdek – Místek	Příznivá
9	Parkovací možnosti	dostatečná kapacita	Příznivá
10	Úřady	Kompletní soustava úřadů na území města Frýdek – Místek	Příznivá
11	Životní prostředí	Životní prostředí je negativně ovlivněno	Bez zásadního vlivu na hodnotu
12	Poloha k centru obce, města	Cca 0,66 m od centra městské části Frýdek a cca 1,00 km od centra městské části Místek	Příznivá
13	Možnost dalšího rozšíření	omezená	Bez zásadního vlivu na hodnotu

Životní prostředí - oceňované nemovité věci se nacházejí v jižní části města Frýdek - Místek. Celé území města je dlouhodobě postiženo zhoršenou kvalitou životního prostředí. Zejména v zimních měsících při inverzním charakteru počasí jsou významně překračovány limity znečištění ovzduší. Tyto skutečnosti mají negativní vliv zejména na hodnotu nemovitých věcí, primárně určených k bydlení. U nemovitých věcí komerčního charakteru nemá zhoršené životní prostředí významnější dopad na jejich hodnotu.

Povodňové riziko – areál se nachází v zóně s nízkým nebezpečím záplav.

Bezpečnostní rizika – nemovité věci jsou lokalizovány v oblasti, v níž nejsou zvýšená bezpečnostní rizika – v blízkosti je obytná zástavba, objekty občanské vybavenosti a silnice 2. třídy č. 473 na ulici Jana Opletala (frekventovaná lokalita).

3.1.5. Právní určení

Vlastnictví

Oceňované nemovité věci jsou zapsané na LV č. zapsané na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek.

Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí neváznou na oceňovaných nemovitých věcech žádná věcná břemena či jiná práva a závady.

Nájemní vztahy

K datu směrodatného ocenění nebyly pozemky ani žádná jejich část pronajaty.

Sousedská práva

Nemovité věci jsou přístupné z veřejných zpevněných komunikací na ulici Vojanova a Hálkova. Z hlediska zajištění přístupu a příjezdu k nemovitých věcem nelze očekávat vznik sousedských sporů.

Územní plán

K datu směrodatného ocenění byla platná Změna č. 6 vydána Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 16. 6. 2021 s účinností ode dne 8. 7. 2021. Dle územního plánu platného k datu ocenění se všechny oceňované pozemky nacházejí v ploše DS – plochy dopravy silniční.

Stavební uzávěry

Posuzované nemovité věci nejsou umístěny ve specifickém ochranném pásmu, ve kterém je dočasně nebo trvale omezena stavební činnost.

Právní stabilita

Právní životnost (doba od vzniku nemovité věci po její právní zánik): Právní životnost nemovité věci je omezena její fyzickou životností. Celková fyzická životnost staveb byla stanovena v textu výše. U pozemků je právní životnost neomezená.

Právní odolnost (kvalita vlastnických práv): Vlastnictví nemovitých věcí je stabilní.

4. POSUDEK

4.1. Volba báze hodnoty

Znalkyně bude při ocenění nemovitých věcí aplikovat následující báze hodnot:

- a) v případech kdy dochází k ocenění často obchodovatelných a standardizovaných aktiv má znalec možnost aplikovat bázi hodnoty tržní neboli v praxi se častěji používá nepřesný název ceny obvyklé,
- b) v případech kdy dochází k ocenění aktiv atypických s nízkou obchodovatelností, pak má znalec možnost aplikovat modifikovanou bázi tržní hodnoty, tj. bázi objektivizované hodnoty, jelikož s takovýmito aktivy se běžně neobchoduje,
- c) u neobchodovatelných a atypických aktiv pak netržní báze hodnot. Jedná se o ocenění, které je více zatíženo subjektivními vlivy, názory účastníků a účelem využití ocenění. Nejčastěji jsou z této oblasti v praxi využívány báze hodnoty investiční nebo férové hodnoty, resp. přiměřené hodnoty.

4.2. Ekonomické určení

4.2.1. Analýza využití

Nemovité věci v areálu byly k datu směřodatného ocenění z části pronajaty – nájemní smlouvy jsou uzavřeny na parkovací plochy, trafostanici a komín. Obsazenost areálu je nízká vzhledem k prováděné demolici většiny původních objektů.

4.2.2. Ekonomická stabilita souboru nemovitého majetku

Ekonomická životnost (doba ode dne možného používání do dne, kdy nemovitost nebude schopna vytvářet kladný čistý výnos, resp. dovoľovala nemovitost využívat ve stavu, v jakém se k datu ocenění nacházela – stav going concern). Ekonomická životnost pozemků je neomezená. Ekonomická životnost nově postavených garáží je stanovena dle typu konstrukce na 80 let.

Morální životnost (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání): Byla u staveb stanovena shodně s ekonomickou životností na 80 let. U pozemku je neomezená.

Ekonomická odolnost (schopnost daného typu nemovitosti odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky): Dle názoru znalkyně lze považovat majetek za stabilní.

4.3. Analýza hodnototvorných parametrů

Silné stránky

- Umístění v severní části města Frýdek – Místek s příznivou docházkovou vzdáleností k řadě bytových domů a dojezdovou vzdáleností k hlavním dopravním tahům,
- příjezd po zpevněné veřejné komunikaci z ulice Hálkova a Vojanova,
- velmi dobrý technický stav nově postavených garáží a jejich dostatečná velikost,
- lokalita, kde převažuje poptávka po garážích nad jejich nabídkou.

Slabé stránky

- Nebyly zjištěny.

Příležitosti

- Prodej jednotlivých nových garáží případně celku investorovi či investorům dle nejvyšší nabídky.

Hrozby

- Nebyly zjištěny.

4.4. Volba metody ocenění

Tržní hodnota jednotlivých garáží spolu se zastavěným pozemkem a podílem na přístupových pozemcích parc. č. 2179/206, 2179/208 a 2179/209 ve výši 1/15 bude stanovena porovnávacím způsobem srovnáním s obdobnými objekty garáží zobchodovanými v období posledního roku.

4.5. Ocenění

4.5.1. Tržní hodnota staveb určená porovnáním

Pro účely zjištění hodnoty nově postavených garáží porovnáním byla použita data o realizovaných prodejkách garáží s pozemky z internetové databáze OctopusPro na <https://ikarus21.cz>. Převážná část dat je zakoupena z Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitých věcí a ověřené informace. Znalkyně tedy předpokládá, že jsou tato data správná, přestože jejich věrohodnost nelze ověřit.

Použita byla data o prodejkách garáží v době několika měsíců zobchodovány ve srovnatelných lokalitách na území města Frýdek-Místek.

Srovnatelné nemovité věci

vzorek	pozemek	katastrální území	stavba, stav	datum a č. vkladu do katastru nem.	zastavěná plocha v m ²	Realizovaná cena v Kč
1	parc. č. 5189/258	Frýdek	garáž bez č.ev., zhoršený stav	V-5538/2022-802 19.06.2022	22	400 000,00
3	parc. č. 2197/105	Místek	garáž bez č.ev., dobrý stav	V-9179/2022-802 2.11.2022	21	470 000,00
4	parc. č. 5189/145	Frýdek	garáž bez č.ev., dobrý stav	V-9195/2022-802 2.11.2022	23	500 000,00
6	parc. č. 1691/6	Místek	garáž bez č.ev., velmi dobrý stav	V-9065/2022-802 31.10.2022	19	771 000,00
7	parc. č. 3364/180	Místek	garáž bez č.ev., dobrý stav	V-7439/2022-802 29.8.2022	19	600 000,00

Odvození porovnávací hodnoty

	oceňovaná nem.	vzorek 1	vzorek 2	vzorek 3	vzorek 4	vzorek 5
	garáž, kú Místek	garáž, kú Frýdek	garáž, kú Místek	garáž, kú Místek	garáž, kú Frýdek	garáž, kú Místek
ZÁKLADNÍ INFORMACE						
zastavěná plocha v m ²	30,5	22	19	19	21	23
prodejní cena		400 000 Kč	600 000 Kč	771 000 Kč	470 000 Kč	500 000 Kč
datum vkladu do KN		19.VI/2022	29.VIII/2022	31.X/2022	2.XI/2022	2.XI/2022
Cena za m ² zastavěné plochy		18 182 Kč	31 579 Kč	40 579 Kč	22 381 Kč	21 739 Kč
KOREKČNÍ KOEFICIENTY						
K1 <i>umístění/lokalita/dostupnost</i>		srovnatelná 1	srovnatelná 1	srovnatelná 1	srovnatelná 1	srovnatelná 1
K2 <i>celkový technický stav</i>		horší 1,1	horší 1,05	srovnatelný 1	horší 1,05	horší 1,05
K3 <i>příslušenství</i>		srovnatelné 1	srovnatelné 1	srovnatelné 1	srovnatelné 1	srovnatelné 1
Cena za m ² plochy po korekci		20 000 Kč	33 158 Kč	40 579 Kč	23 500 Kč	22 826 Kč
zjištěná prům. hodnota za m ²	28 013 Kč					
Zjištěná hodnota jedné garáže	854 384 Kč					
Hodnota garáže po zaokrouhlení	850 000 Kč					

Poznámky:

Vnitřní užitná plocha jednotlivých garáží je shodná, proto se garáže oceňují jednotnou cenou a pro výpočet se uvažuje průměrná zastavěná plocha garáže 30,5 m².

Odvozená tržní hodnota je pro funkční celek – garáž spolu s pozemkem pod garáží a podílem ve výši 1/15 na pozemcích parc. č. 2179/206, 2179/208 a 2179/209.

4.6. Výsledky analýzy dat a odvození tržní hodnoty

Aplikací zvoleného oceňovacího modelu dospěla znalkyně k tržním hodnotám uvedeným v následující tabulce:

Objekt	pozemek parc.č.	Výměra v m ²	Tržní hodnota garáže vč. zastavěného pozemku a podílu 1/15 na společných pozemcích
garáž č.p. 2535	2197/191	31	850 000 Kč
garáž č.p. 2536	2197/192	31	850 000 Kč
garáž č.p. 2537	2197/193	30	850 000 Kč
garáž č.p. 2538	2197/194	29	850 000 Kč
garáž č.p. 2539	2197/195	30	850 000 Kč
garáž č.p. 2540	2197/196	31	850 000 Kč
garáž č.p. 2541	2197/197	29	850 000 Kč
garáž č.p. 2542	2197/198	29	850 000 Kč
garáž č.p. 2543	2197/199	30	850 000 Kč
garáž č.p. 2544	2197/200	32	850 000 Kč
garáž č.p. 2545	2197/201	31	850 000 Kč
garáž č.p. 2546	2197/202	31	850 000 Kč
garáž č.p. 2547	2197/203	31	850 000 Kč
garáž č.p. 2548	2197/204	31	850 000 Kč
garáž č.p. 2549	2197/205	31	850 000 Kč
Celkem			12 750 000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalkyní byl zajištěn dostatečný počet srovnatelných vzorků garáží s pozemky, které byly zobchodovány v daném místě a čase, bylo tedy možno odvodit obvyklou cenu porovnáním. Takto zjištěná hodnota nejlépe odpovídá tržní hodnotě, za kterou lze daný soubor nemovitých věcí v daném místě a čase na volném trhu prodat. Znalkyní byly také vyhodnocovány silné a slabé stránky. Závady, které by snižovaly hodnotu oceňovaných objektů nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

„Určit cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklé u nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek – garáže a pozemky, vše situováno na ulici Háalkova. Současně budou odhadnuty i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví veřejnou dražbou nezaniknou a tyto závady příslušným způsobem upraví odhadovanou cenu.“

6.2. Odpověď

Tržní hodnota nemovitých věcí - garáží včetně zastavěných pozemků a spoluvlastnického podílu ve výši 1/15 na společných pozemcích přístupových ploch parc. č. 2179/206, 2179/208 a 2179/209 zapsaných na LV č. 2732 katastru nemovitostí pro obec Frýdek – Místek, k.ú. Místek na ulici Hálkova, zjištěná k datu ocenění a po zohlednění všech zjištěných skutečností je uvedena v následující tabulce:

Objekt	Pozemek zastavěný garáží parc. č.	Tržní hodnota – obvyklá cena
garáž č.p. 2535	2197/191	850 000 Kč
garáž č.p. 2536	2197/192	850 000 Kč
garáž č.p. 2537	2197/193	850 000 Kč
garáž č.p. 2538	2197/194	850 000 Kč
garáž č.p. 2539	2197/195	850 000 Kč
garáž č.p. 2540	2197/196	850 000 Kč
garáž č.p. 2541	2197/197	850 000 Kč
garáž č.p. 2542	2197/198	850 000 Kč
garáž č.p. 2543	2197/199	850 000 Kč
garáž č.p. 2544	2197/200	850 000 Kč
garáž č.p. 2545	2197/201	850 000 Kč
garáž č.p. 2546	2197/202	850 000 Kč
garáž č.p. 2547	2197/203	850 000 Kč
garáž č.p. 2548	2197/204	850 000 Kč
garáž č.p. 2549	2197/205	850 000 Kč
Celkem		12 750 000 Kč

Tržní hodnota – obvyklá cena jednotlivé garáže včetně zastavěného pozemku a spoluvlastnického podílu ve výši 1/15 na společných přístupových pozemcích parc. č. 2179/206, 2179/208 a 2179/209 činí:

850 000,- Kč

Slovy: Osmsetpadesátisickorunčeských.

Cena je včetně DPH

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně si vyhrazuje právo na změnu hodnocení a závěrů znaleckého posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování posudku nebyly známy nebo nebyly znalkyni k dispozici.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634824 Místek List vlastnictví: 2732

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 Praha 2	24229709	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
2197/191	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2535, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/191				
2197/192	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2536, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/192				
2197/193	30	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2537, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/193				
2197/194	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2538, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/194				
2197/195	30	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2539, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/195				
2197/196	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2540, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/196				
2197/197	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2541, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/197				
2197/198	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2542, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/198				
2197/199	30	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2543, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/199				
2197/200	32	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2544, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/200				
2197/201	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2545, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/201				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 00:00:00

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek
Kat.území: 634824 Místek List vlastnictví: 2732

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2197/202	31 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2546, garáž		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/202		
2197/203	31 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2547, garáž		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/203		
2197/204	31 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2548, garáž		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/204		
2197/205	31 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Místek, č.p. 2549, garáž		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2197/205		
2197/206	488 ostatní plocha	ostatní komunikace
2197/208	148 ostatní plocha	ostatní komunikace
2197/209	12 ostatní plocha	ostatní komunikace

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 21.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2017 08:02:00. Zápis proveden dne 05.05.2017.

V-3923/2017-802

Pro: SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 Praha RČ/IČO: 24229709

2

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Fotodokumentace



8. DALŠÍ NÁLEŽITOSTI POSUDKU

Konzultant a důvod jeho příbrání

Tento posudek byl zcela a výhradně zpracován znalkyní. Pro vypracování posudku, ani žádné jeho části, nebyl příbrán konzultant a na jeho zpracování se nepodílely žádné další osoby.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dohodou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 26. 5. 1999, č.j. Spr 1945/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 007982/2023 evidence posudků a v archivu znalkyně pod č.j. 978-08/23.

V Opavě 20.2.2023

Ing. Pavla Brady
náměstí Osvoboditelů 78/2
746 01 Opava

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

Upozornění:

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

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© Ing. Pavla Brady, 2023