

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2917-04/23

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku p.č. 135, součástí je stavba obytného domu č.p. 156, pozemku p.č. St. 136/1, součástí je stavba obytného domu č.p. 155, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 256, k.ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský

Znalec: Ing. Tomáš Hurta
Pod Babykou 285
755 01, Vsetín

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o., IČ: 262 75 953
Dlouhá 4433, 760 01, Zlín

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.2. 2023

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 10.2. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí - pozemku p.č. 135, součástí je stavba obytného domu č.p. 156, pozemku p.č. St. 136/1, součástí je stavba obytného domu č.p. 155 a příslušenství, vše je zapsáno na listu vlastnictví č. 256, k.ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský (list vlastnictví č. 256 je veden u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava).

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé pro potřeby dobrovolné dražby.

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

Zadavatelem byly sděleny podstatné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, předně to, že bytová jednotka obývaná panem Zemanem bude uvolněna, tudíž k její momentální obsazenosti nebude přihlédnuto. Některé bytové jednotky nebyly zpřístupněny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.2. 2023 za účasti zástupce objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudky byly získány při prohlídce nemovitostí a dále z veřejně přístupných zdrojů nebo z podkladů předaných zadavatelem nebo zajištěných znalcem. Zdrojem dat jsou informační databáze, písemnosti dodané zadavatelem nebo jiný zdroj informací, které jsou potřebné k odpovědi na zadané odborné otázky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 256, k.ú. Opava-Město, obec Opava, vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.12. 2022
 2. Katastrální mapka, ortofotomapa
 3. Znalecký posudek ze dne 4.11. 2021
 4. Územní plán města Opava
 5. Mapa lokality
 6. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 1.2. 2023
- Poznámka - objednatelem znaleckého posudku ani vlastníkem objektů nebyly předány další podklady, nebyla dodána projektová dokumentace ani další podrobné informace.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechna poskytnutá a zjištěná data je možno považovat za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zjištěná data byla v rámci ocenění dle oceňovacího předpisu aplikovaná dle metodiky oceňování nemovitých věcí, která je předepsaná platnou oceňovací vyhláškou. Výnosová metoda 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). Komparativní metoda (porovnávací hodnota) byla analyzovaná na základě užité plochy objektů, dále byla přeceněna obvyklými korekčními koeficienty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vstupní data byla zjištěna při místním šetření nebo poskytnuta vlastníkem/zadavatelem znaleckého posudku nebo byla zjištěna zhotovitelem znaleckého posudku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při provedeném místním šetření byly zjištěny informace o nemovitostech – objektech a pozemcích, nacházejících se v předmětné lokalitě.

Rovněž byla zajištěna data indikující současný trh nemovitostí v segmentu bytových domů.

Data byla zpracovaná způsobem, který odpovídá obvyklé analýze dat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Opava-Město

Adresa nemov. věci: U Jaktařské brány 156, 746 01, Opava

Na LV. č. 256 – v části C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B je uvedeno:

Věcné břemeno chůze – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01, Opava, IČ:00300535. Výše uvedená věcná břemena nemají zásadní vliv na stanovení ceny obvyklé.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro Severomoravská plynárenská, a.s., Plynární 2748/6, 702 00, Ostrava, IČ:47675748 (Z-9271/2012-806).

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro Marian Kuš, Krakovská 1363/12, 110 00, Praha 1 (Z-10309/2012-806).

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro JUDr. Petr Svatoš, Sadová 1585/7, 702 00, Moravská Ostrava (Z-7970/2012-806, Z-2905/2014-806, Z-7612/2012-806, Z-2905/2014-806).

Zástavní právo smluvní – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro JUDr. Petr Svatoš, Sadová 1585/7, 702 00, Moravská Ostrava (V-6878/2009-806, V-5228/2018-806, V-2393/2010-806, V-7346/2019-806).

Zástavní právo smluvní – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro SPAREX asete, s.r.o., Frýdecká 819/44, 739 32, Vratimov, IČ:06960537 (V-8611/2008-806, V-5846/2018-806).

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro MUDr. Martin Polach, MBA, Plechy 61, 788 03, Nový Malín (V-1288/2014-806).

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro BONVER WIN, a.s., Cholevova 1530/1, 700 30, Ostrava-Hrabůvka, IČ:25899651 (V-10968/2014-806).

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro WEGA Ltd. S.r.o., Ostravská 586/4, 736 01, Havířov, IČ:25902628 (V-4559/2014-806).

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu – povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro ČPZP, Jeremenkova 161/11, 703 00, Ostrava-Vítkovice, IČ:47672234 (V-2919/2015-806, Z-37/2016-806).

Zástavní právo z rozhodnutí správného orgánu - povinnost k p.č. 135, 136/1 – oprávnění pro ČR – Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, 702 00, Moravská Ostrava (V-4424/2019-806).

Výše uvedená zástavní práva nebyla ve výsledné hodnotě zohledněna.

Na LV. č. 256 – v části D – Poznámky a další obdobné údaje je uvedeno:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – povinný Radim masný, nar. 20.5. 1955 – povinnost k p.č. 135, 136/1 (Z-2905/2014-806, Z-7365/2012-806, Z-6935/2012-806, Z-9950/2012-806).

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 256

Radim Masný, U Jaktařské brány 156/8, 746 01, Opava.

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav objektu a pozemku byl ověřen při místním šetření.

Místopis

Opava je statutární město v okrese Opava v Moravskoslezském kraji (několik kilometrů od hranic s Polskem). Leží v Opavské pahorkatině na řece Opavě a žije zde 54 840 obyvatel. Ve městě se nachází veškerá základní i rozšířená občanská vybavenost - vzdělávací instituce (Slezská univerzita), zdravotnická zařízení, katastrální úřad, zemský archiv, restaurace, pošty, lékárny, kino, sportoviště, obchodní centra, informační centrum atd. Působí zde mnoho významných firem jako například Ostroj, Teva, Ferram, Mondelez, Optys a jiné. Město se nachází přibližně 30 km od Ostravy, největšího města regionu. V Opavě se nachází železniční stanice a městská hromadná doprava (autobusy, trolejbusy).

Přístup k objektům je zajištěn přes pozemek p.č. 592/1, ost. komunikace, ul. U Jaktařské brány – vlastník Statutární město Opava a dále přes p.č. 2952/1, silnice, ul. Krnovská – vlastník ČR-Ředitelství silnic a dálnic ČR. Přístup do dvora je zajištěn přes pozemek p.č. 589/1, ost. komunikace, ul. Na Valech, dále přes p.č. 590, ost. komunikace, ul. Podkovní a dále přes p.č. 136/2, zast. plocha a nádvoří/společný dvůr – vlastník všech třech pozemků je Statutární město Opava. Přístup je právně zajištěn.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
		<input checked="" type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní
	<input type="checkbox"/> zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	

Přípojky : voda kanalizace plyn
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: centrum města

Přístupy k pozemkům zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou tyto nemovité věci - objekt bytového domu č.p. 156 na p.č. 135 a č.p. 155 na p.č. 136/1 vč. příslušenství a pozemků p.č. 135 a 136/1, vše je zapsáno na listu vlastnictví č. 256, k.ú. Opava-Město, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Bytové domy se nacházejí v centru města, u ulice U Jaktařské brány, Na Valech, nejbližší okolní zástavbu tvoří komerční objekty OC Breda, obchody, restaurace, objekty občanské vybavenosti – Slezské divadlo, kostel, Magistrát města Opavy, Katastrální úřad, Slezská univerzita, Horní a Dolní náměstí a nám. Republiky, nám. Osvooboditelů. V místě je trolejbusová a autobusová stanice Opava, Divadlo cca 100 m, železniční stanice Opava východ a Opava západ je ve vzdálenosti cca 1,2 km. Objekty jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě, nacházejí se v památkové zóně.

V územním plánu města Opava jsou pozemky umístěny ve stabilizované ploše MPZ – plochy smíšené obytné – městská památková zóna.

3.4. Obsah

Obsah znaleckého posudku

1. Věcná hodnota staveb

P.č.	Č.parc.	Název
1	135, 136/1	Bytové domy č.p. 156, 155

2. Hodnota pozemků

P.č.	Č.parc.	Druh pozemku	Výměra (m ²)
1	* 135	zastavěná plocha a nádvoří/bydlení	384
2	* 136/1	zastavěná plocha a nádvoří/bydlení	203
Celkem			587

* pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

3. Výnosová hodnota

4. Porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při provedeném místním šetření byly zjištěny informace o oceňovaných nemovitostech. Rovněž byla zajištěna data indikující současný trh nemovitostí v segmentu bytové domy s nebytovými prostory. Data byla zpracována způsobem, který odpovídá obvyklé analýze dat. Cenové informace nabídkových cen realitní inzerce byly podrobeny komparačnímu postupu, založenému na porovnání hlavních hodnotových aspektů tohoto druhu nemovitého majetku. Porovnání bylo provedeno postupně vždy mezi všemi porovnávacími vzorky a oceňovanými nemovitostmi.

4.2. Ocenění

1) Věcná hodnota staveb

1) Bytové domy č.p. 156 a 155 na p.č. 135 a 136/1

Dispoziční a konstrukční řešení:

Jedná se o dva podsklepené, třípodlažní objekty s pultovou a sedlovou střechou. Ke dni místního šetření jsou prostory 1.NP volné, nejsou užívány k žádné činnosti, pronajata je pouze prodejna kožené galanterie. Prostory v nadzemních podlažích jsou částečně užívány k bydlení. Stavby jsou stavebně a dispozičně propojené, ocenění je provedeno jako jedna stavba. Dispozice - 1.PP - chodba se schodištěm a skladovací prostory, původně zde byla restaurace s kuchyní a sociálním zařízením. 1.NP – vlevo vstup do bývalé herny se sociálním zařízením, vpravo vstup do objektu, chodba se schodištěm a sklad, dále vstup do provozovny KG. 2.NP - chodba se schodištěm, byt 3+1, 4+1 a 5+1, 3.NP - chodba se schodištěm, byt 2+1 a 2x byt 3+1.

Základy jsou kamenné a betonové pasy, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou klenbové (1.PP a část 1.NP), ostatní stropy jsou dřevěné trámové a železobetonové s rovnými podhledy. Střecha je pultová a sedlová, krytina je živičná a pálená taška, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné, keramické obklady jsou provedeny na soc. zařízeních a v kuchyních. Schodiště je žulové. Okna jsou dřevěná, dvojí, dveře jsou hladké plné a prosklené. Podlahy jsou kryty keramickou dlažbou, koberci, parketami. Vybavení kuchyní – kuch. linky, spotřebiče, vybavení soc. zařízení umývadla, sprchové kouty, vany, WC. Vytápění je zajištěno plynovými kotli, radiátory jsou ploché i žebrové. Je proveden rozvod elektro, plynu, studené i teplé vody a kanalizace, zdrojem teplé vody jsou plynové kotle. Další vybavení – klimatizace.

Objekty jsou užívány cca od roku 1875, po roce 1989 byly několikrát rekonstruovány a modernizovány, poslední rekonstrukce se změnou účelu užívání proběhla v roce 2001. Stavební a technický stav budovy je dobrý (částečně zanedbaný), zvýšené opotřebení vykazuje podzemní podlaží.

Užitná plocha:

1.PP

skladovací prostory 340,00 m²

1.NP

herna, 3x provozovna 490,00 m²

2.NP
 byt 3+1 141,47 m²
 byt 4+1 203,60 m²
 byt 5+1 130,10 m²
 2.NP 475,17 m²

3.NP
 byt 2+1 70,70 m²
 byt 3+1 141,40 m²
 byt 3+1 88,59 m²
 3.NP 300,69 m²
 Celkem 1 605,86 m²

Zastavěná plocha (m²):

1.PP 427,18 výška 4,55 m
 1.NP 587,58 výška 4,42 m
 2.NP 587,58 výška 4,42 m
 3.NP 427,18 výška 3,90 m

Obestavěný prostor (m³): 8 756,87

OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ															
P.č.	C.parc.	Název	Rok	S	DŽ	Z	Mto	Koef	ZP (m2)	OP (m3)	Jedn.c. (Kč/m3)	Rc (Kč)	Rc (Kč)	ČRc (Kč)	ČRc (Kč)
1	135, 136/1	Bytové domy č.p. 156, 155	1875	148	37	185	0,40	0,60	587	8.757	9.090	79.601.130	79.601.000	47.760.678,00	47.761.000
Celkem									587			79.601.130	79.601.000	47.760.678	47.761.000

Zaokrouhлено na 47 760 000,-Kč

Věcná hodnota - zůstatková

47 760 000,-Kč

2. Hodnota pozemků

Oceňované pozemky jsou rovinné a nacházejí se v centru města Opava, (v památkové zóně, u ulice U Jaktařské brány, Na Valech), k.ú. Opava-Město, okres Opava, jsou zastavěny bytovými domy. Inženýrské sítě – elektro, plyn, voda, kanalizace.

Přístup k objektům je zajištěn přes pozemek p.č. 592/1, ost. komunikace, ul. U Jaktařské brány – vlastník Statutární město Opava a dále přes p.č. 2952/1, silnice, ul. Krnovská – vlastník ČR-Ředitelství silnic a dálnic ČR. Přístup do dvora je zajištěn přes pozemek p.č. 589/1, ost. komunikace, ul. Na Valech, dále přes p.č. 590, ost. komunikace, ul. Podkovní a dále přes p.č. 136/2, zast. plocha a nádvoří/společný dvůr – vlastník všech třech Statutární město Opava.

Tržní hodnota pozemků je odhadnuta **srovnávací metodou**. Při určení hodnoty pomocí srovnávací metody se vychází ze skutečné ceny pozemků realizované na trhu nemovitostí. Pokud nejsou k dispozici relevantní data, je využito internetových nabídek k odhadu cen pozemků.

1) Stavební pozemek v Opavě-Kylešovice, vhodný pro výstavbu RD. IS v dosahu. Výměra 931 m². Pozemek byl prodán v listopadu 2019 za cenu 2 606 800,-Kč, tj. 2 800,-Kč/m².

2) Stavební pozemek v Opavě-Kylešovice, ul. Hlavní vhodný pro výstavbu RD. Inženýrské sítě v dosahu. Výměra 519 m². Nabídková cena 3 805,-Kč/m².

Nabízené pozemky v Opavě-Kylešovice jsou větší i menší výměry, IS jsou v dosahu, lokality jsou horší, dostupnost je srovnatelná.

Oceňované pozemky se nacházejí v centru města, jsou kompletně zasíťované a dobře dostupné. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem odhadujeme cenu pozemků zastavěné plochy ve výši 3 500,-Kč/m².

P.č.	Č.parc.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
1	* 135	zastavěná plocha a nádvoří/bydlení	384	3.500	1.344.000
2	* 136/1	zastavěná plocha a nádvoří/bydlení	203	3.500	710.500
Celkem			587		2.054.500

* pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Zaokrouhleno na 2 050 000,-Kč

Hodnota pozemků	2 050 000,-Kč
------------------------	----------------------

3. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota obecně je dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí. Zisky jsou pak dány pronájmem ploch těchto nemovitostí. Výpočet tržeb z nájemného a následný zisk z tržeb je stanoven z celkových příjmů dosažitelných v případě pronájmu oceňovaných nemovitostí.

Nabídky obdobných prostor na internetu:

1. V Opavě-Město, ul. U Pošty je nabízen pronájem kancelářského/obchodního prostoru, který se nachází v cihlovém objektu. Vybavení prostoru - dvě výlohy, EZP, kamerový systém i kódové rámy při vstupu, na oknech ze dvora jsou mříže a z vnitřní stany žaluzie, k dispozici WC a kuchyňka. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. IS – voda, kanalizace, elektro, plyn. Parkování před objektem lze dohodnout. Výměra 124 m², cena pronájmu 20 000,-Kč/měs, tj. 1 935,-Kč/m²/rok.
2. V Opavě-Město, ul. Drůbeží trh je nabízen pronájem obchodního prostoru, který se nachází v 1.NP cihlového objektu. Dispozice – velká místnost, sklad, 3x WC, vhodné pro prodejnu, kanceláře nebo kavárnu či bistro. IS – voda, kanalizace, elektro, plyn. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Výměra 76 m², cena pronájmu 18 000,-Kč/měs, tj. 2 842,-Kč/m²/rok.
3. V Opavě-Město, ul. U pošty je nabízen pronájem komerčního prostoru, který je situován v přízemí cihlového domu. Vhodné pro obchodní, kancelářské či skladovací účely. K dispozici sociální zařízení. IS – voda, kanalizace, elektro a plyn. Výměra 38 m², cena pronájmu 10 000,-Kč/měs, tj. 3 158,-Kč/m²/rok.
4. V Opavě-Město, Horní náměstí je nabízen pronájem obchodního prostoru – bývalé prodejny, která se nachází v přízemí – přístup přímo z podloubí. Prodejní plocha 140 m² + zázemí v mezipatře 30 m² (kancelář, WC, šatna, úklid. místnost), topení plynové. IS – voda, kanalizace, elektro a plyn. Výměra 170 m², cena pronájmu 65 000,-Kč/měs, tj. 4 588,-Kč/m²/rok.

5. V Opavě-Předměstí, ul. Hradecká je nabízen pronájem skladového prostoru, který se nachází v suterénu panelového objektu. Parkování ve dvoře. IS – elektro. Výměra 22 m², cena pronájmu 1 100,-Kč/měs, tj. 600,-Kč/m²/rok.
6. V Opavě, ul. Krnovská je nabízen pronájem bytu o velikosti 2+1, který se nachází v prvním patře cihlového domu. Byt je zrekonstruovaný, vytápění je zajištěno plynovým kotlem, v koupelně je podlahové vodní topení, dále je v bytě kuchyňská linka na míru vč. spotřebičů – trouba, myčka, varná deska, digestoř. Dům je zateplený s plastovými okny s trojskly, společné prostory jsou taktéž po rekonstrukci. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost a stanice MHD. Výměra 78 m², cena pronájmu 13 500,-Kč/měs, tj. 2 077,-Kč/m²/rok.
7. V Opavě-Předměstí, ul. Mánesova je nabízen pronájem bytu o velikosti 2+1, který se nachází v 1. podlaží cihlového domu. Dispozice – předsiň, obývací pokoj, ložnice, kuchyň se spíží, koupelna, WC. V koupelně je rohová vana, sprchový kout a 2 umývadla, v kuchyni je kuch. linka, kombinovaný sporák, digestoř, myčka, vytápění je zajištěno kondenzačním plynovým kotlem. K bytu je možné využívat komoru na chodbě a prostor ve sklepě. V místě je veškerá občanská vybavenost. Výměra 72 m², cena pronájmu 13 000,-Kč, tj. 2 167,-Kč/m²/rok.
8. V Opavě-Předměstí, Horovo náměstí je nabízen pronájem bytu o velikosti 2+1, který se nachází ve 2.NP cihlového domu. Dispozice – chodba, kuchyň, 2 pokoje, koupelna, WC. V bytě proběhla kompletní rekonstrukce – elektrorozvody, omítky, nová koupelna a WC. V bytovém domě byla provedena částečná rekonstrukce – nové rozvody elektřiny, odpady, plynový kotel, plastová okna, v budoucnu se bude dělat nová fasáda. Poblíž MHD a obchody, výměra 79 m², cena pronájmu 11 500,-Kč/měs, tj. 1 747,-Kč/m²/rok.
9. V Opavě-Předměstí, ul. Hauerova je nabízen pronájem bytu o velikosti 3+1, který se nachází ve 2. poschodí cihlového domu. Dispozice – předsiň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyň s jídelním koutem, technická místnost, WC, koupelna se sprchou. V bytě jsou renovované zámecké parkety (obývací pokoj), vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Parkování před domem. Výměra 90 m², cena pronájmu 13 800,-Kč/měs, tj. 1 840,-Kč/m²/rok.
10. V Opavě-Předměstí, ul. Těšínská je nabízen pronájem bytu o velikosti 3+1, který se nachází v cihlovém domě. Prostorné pokoje, k dispozici komora. V blízkosti MHD. Výměra 96 m², cena pronájmu 11 500,-Kč/měs, tj. 1 438,-Kč/m²/rok.
11. V Opavě-Předměstí, E. Krásnohorské je nabízen pronájem bytu o velikosti 3+1, který se nachází ve 4.NP bytového domu bez výtahu. Součástí zděného bytu o výměře 90 m² je kuchyňská linka, plynový sporák, trouba, myčka a pračka. K bytu náleží i balkon o velikosti 3 m² a sklep. Byt je po celkové rekonstrukci, zateplený a má plastová okna. Výborná lokalita v jejímž okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, jako je MHD, obchod, lékař aj. Cena pronájmu 16 500,-Kč/měs, tj. 2 200,-Kč/m²/rok.
12. V Opavě-Předměstí, ul. Ovocná je nabízen pronájem bytu o velikosti 3+1, který se nachází v prvním nadzemním podlaží rodinného domu. Možnost využívání společné zahrady za domem. Dům je zateplen polystyrénem o síle 10 cm a byla rovněž vyměněna všechna okna.. IS – voda, kanalizace, elektro a plyn. Výměra 84 m², cena pronájmu 16 000,-Kč/měs, tj. 2 286,-Kč/m²/rok.

13. V Opavě, ul. Ratibořská je nabízen pronájem bytu o velikosti 3+kk s lodžii, který se nachází ve 4. patře cihlového domu s výtahem. Dispozice - vstupní chodba, obývací pokoj, lodžie, kuchyňský kout a jídelní část, součástí kuchyně je plynová varná deska, elektrická trouba, myčka nádobí, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou i sprchovým koutem, samostatná toaleta, komora. V bytě jsou kvalitní dřevěné podlahy, nová plastová okna, vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje vlastní plynový kotel. K bytu náleží velký zděný sklep a vlastní parkovací místo za domem. Výměra 92 m², cena pronájmu 16 000,-Kč/měs, tj. 2 087,-Kč/m²/rok.
14. V Opavě-Předměstí, ul. Na Rybníčku je nabízen pronájem bytu o velikosti 4+1, který se nachází v 1.NP bytového domu. Kuchyň je vybavena rohovou kuch. linkou s indukční varnou deskou a myčkou, ve všech pokojích jsou na podlaze leštěné parkety, v předsíni PVC, zděné jádro v koupelně s vanou a moderními obklady a na podlaze ker. dlažba, samostatné zavěšené WC. V bytě se dále nachází místnost pro prádelnu. Výměra 195 m², cena pronájmu 17 000,-Kč/měs, tj. 1 046,-Kč/m²/rok.
15. V Moravské Ostravě, ul. Dvořákova je nabízen pronájem bytové jednotky o velikosti 4+1 s balkónem, který se nachází ve 3. podlaží cihlového domu. V celém bytě jsou kvalitní parkety, pokoj s posuvnými dveřmi je spojen s kuchyní, kde je připravena vestavěná lednice, mrazák, elektrická trouba, mikrovlnka, plynová varná deska a digestoř. V bytě jsou dvě WC, jedno je samostatné u vstupu, druhé součástí koupelny, kde je mimo jiné jak vana tak sprchový kout, bidet a dvě umyvadla. Z předsíňe jsou vstupy do všech místností i sociálních zařízení. Výborná lokalita v centru města, v těsné blízkosti České televize, Matičního gymnázia, Jiráskova náměstí, Husova sadu apod. IS – voda, kanalizace, elektro, plyn, topení – ústřední dálkové. Výměra 161 m², cena pronájmu 28 020,-Kč/měs, tj. 2 088,-Kč/m²/rok.
16. V Moravské Ostravě, ul. Střední je nabízen pronájem zrekonstruovaného bytu o velikosti 4+1 s balkonem, který se nachází ve čtvrtém patře bytového domu. V kuchyni se nachází kuchyňská linka se spotřebiči. Ložnice je vybavena postelí, šatní skříní a televizí. Součástí obývacího pokoje je sedací souprava, konferenční stůl a sestava nábytku. Prostorná koupelna je vybavena sprchovým koutem. Výměra 134 m², cena pronájmu 27 000,-Kč/měs, tj. 2 418,-Kč/m²/rok.
17. V Opavě-Předměstí, Vaškovo náměstí je nabízen pronájem bytu o velikosti 4+1, který se nachází v bytovém domě. Byt je částečně vybaven – skříně v ložnici, myčka v kuchyni, trouba, varná deska, v koupelně sprchový kout, vana, na oknech vnější žaluzie. Topení je zajištěno ústřední – plynovým kotlem. Byt má bezpečnostní vstupní dveře. Výměra 127 m², cena pronájmu 14 000,-Kč/měs, tj. 1 323,-Kč/m²/rok.

Nabízené komerční prostory jsou v lepším i srovnatelném technickém stavu, jsou situované ve srovnatelných i horších lokalitách, výměry jsou srovnatelné.

Obvyklé nájemné komerčních prostor ve srov. lokalitách se pohybuje v rozmezí 1 935 – 4 588,-Kč/m²/rok.

Nabízené bytové prostory jsou v lepším i srovnatelném technickém stavu, jsou situované v horších i srovnatelných lokalitách, výměry jsou srovnatelné.

Obvyklé nájemné bytových prostor ve srov. lokalitách se pohybuje v rozmezí:

Byty 2+1	1 747 - 2 167,-Kč/m ² /rok
Byty 3+1	1 438 – 2 286,-Kč/m ² /rok
Byty 4+1 a 5+1	1 046 – 2 418,-Kč/m ² /rok

Výpočet tržeb z nájemného

V oceňovaných objektech jsou v případě pronájmu k dispozici sklepní/skladové plochy o výměře 170 m² (plochy suterénu jsou započteny jen polovinou své výměry), komerční plochy se zázemím v 1.NP o výměře 490 m² a dále jsou k dispozici obytné plochy ve 2. a 3.NP o celkové výměře 775,86 m². Výměry prostor v 1.PP, 1.NP, 2.NP a 3.NP jsou převzaty ze znaleckého posudku z roku 2021.

Vlastník část obytných prostor pronajímá fyzickým osobám, část bytů a ploch v 1.PP a 1.NP nejsou momentálně využívány.

Pro výpočet výnosové hodnoty (vzhledem k výbornému situování – centrum města, technickému stavu a dispozičnímu řešení) odhadujeme nájemné (na základě analýzy tržního nájemného) ve výši 450,-Kč/m²/rok (sklepy/sklady v 1.PP), 2 200,-Kč/m²/rok, 2 500,-Kč/m²/rok, 2 800,-Kč/m²/rok (komerční plochy v 1.NP), 1 600,-Kč/m²/rok, 1 700,-Kč/m²/rok, 2 100,-Kč/m²/rok (obytné plochy ve 2. a 3.NP). Srážky za neobsazenost jsou uvažovány ve výši 10 %, u komerčních ploch 5%.

Název	Podlaží/Využitelnost ploch	Užitná plocha	Jednotková cena pronájmu	Potencionální hrubý příjem	Neobsazenost a ztráty	Hrubý příjem
Bytové domy	1.PP - sklepy/sklady	170,00	450	76 500	10%	68 850
Bytové domy	1.NP - komerční prostory	335,00	2 200	737 000	5%	700 150
Bytové domy	1.NP - komerční prostory	30,00	2 800	84 000	5%	79 800
Bytové domy	1.NP - komerční prostory	95,00	2 500	237 500	5%	225 625
Bytové domy	1.NP - komerční prostory	30,00	2 800	84 000	5%	79 800
Bytové domy	2.NP - byt 3+1	141,47	1 700	240 499	10%	216 449
Bytové domy	2.NP - byt 4+1	203,60	1 600	325 760	10%	293 184
Bytové domy	2.NP - byt 5+1	130,10	1 700	221 170	10%	199 053
Bytové domy	3.NP - byt 2+1	70,70	2 100	148 470	10%	133 623
Bytové domy	3.NP - byt 3+1	141,40	1 700	240 380	10%	216 342
Bytové domy	3.NP - byt 3+1	88,59	2 100	186 039	10%	167 435
Celkem		1 435,86		2 581 318		2 380 311

Výsledná roční tržba z pronájmu předmětných nemovitostí v k.ú. Opava-Město, obec Opava představuje částku 2 380 311,-Kč.

Výpočet zisku z tržeb

Jelikož se náklady na energie a ostatní náklady přičítají k holému nájemnému ve formě energií a služeb, nebudou pro výpočet zisku z tržeb tyto náklady započteny. Daň z nemovitostí a pojištění bylo stanoveno na základě znaleckého posudku z roku 2021.

Provozní náklady				Roční výnos
daň z nemovitosti	pojistné	amortizace	údržba a náklady na správu	
8 300	13 000	143 282	22 000	2 193 729

Oceňované nemovité věci jsou schopny generovat hrubý zisk z nájemného ve výši 2 193 729,-Kč za rok.

Odhad procenta kapitalizace

Celková míra kapitalizace je složená z míry ekonomické výnosnosti a míry rizika a je odhadována na úrovni 5,80 %. Míra rizika pokrývá systematická a specifická rizika nemovitosti, která jsou v tomto případě hodnocena jako nízká a to vzhledem k poloze a charakteru nemovitých věcí a možnostem jejich pronájmu.

Hodnota stanovená výnosovou metodou

$$\text{VH} = \frac{\text{zisk z nájmu (před zd.)}}{\text{kapitalizace}} = \frac{2\,193\,729}{0,058} = 37\,822\,914,-\text{Kč}$$

Z výsledné částky je dále odečtena částka za uvedení objektů do provozu ve výši 500 tis. Kč.
37 822 914,-Kč – 500 000,- Kč (náklady na uvedení objektů do provozu) = 37 322 914,-Kč

Zaokrouhleno na 37 320 000,-Kč.

Výnosová hodnota	37 320 000,-Kč
-------------------------	-----------------------

4. Porovnávací hodnota

Při použití porovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. V případě, že není k dispozici dostatečný počet skutečně realizovaných prodejů, je možné použít pro srovnání obdobné nemovitosti nabízené na trhu.

Vzhledem k nedostatku realizovaných prodejů v předmětné lokalitě byly v tomto případě vybrány k porovnání objekty z okresu Opava a Ostrava-město a porovnávací hodnota byla stanovena na základě těchto nabízených nemovitostí na realitním trhu.

1. Bytový dům, obec Opava-Město



Jde o dva cihlové, podsklepené, třípodlažní objekty s podkrovím a sedlovou střechou, které na sebe stavebně a technicky navazují. Dispozice – 1.PP – sklepy, zázemí restaurace, 1.NP – restaurace, 2.NP – bytové plochy, 3.NP – příprava pro byty, kanceláře, podkroví – půda. Možné využití dle územního plánu – bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností, stavby pro vzdělávání a výchovu, stavby a zařízení pro ubytování, administrativu, apod. IS – voda, kanalizace, elektro, plyn, topení – plynové. Užitná plocha 1 685 m². nabídková cena 60 000 000,-Kč.

2. Bytový dům, obec Opava-Předměstí, ul. Jaselská



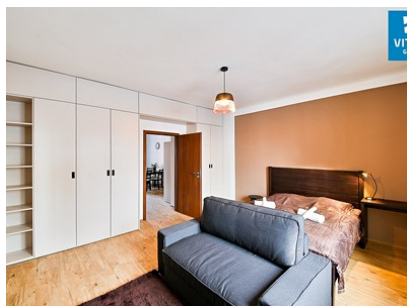
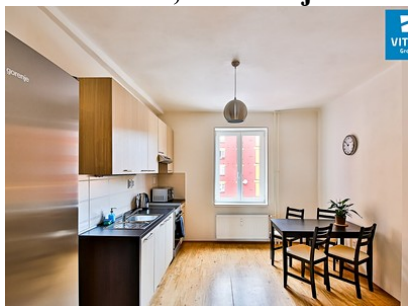
Jde o cihlový, podsklepený, třípodlažní objekt se sedlovou střechou. V objektu 6 bytových jednotek (dispozice 3x 1+1, 3x 2+kk), tři garážová místa, sklepní boxy. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy, teplou vodu zajišťují bojler. IS – voda, kanalizace, elektro. Objekt ve velmi dobrém technickém stavu. Užitná plocha 329 m², nabídková cena 16 199 000.

3. Bytový dům, obec Moravská Ostrava, ul. Denisova



Jde o podsklepený, osmipodlažní činžovní objekt, který se nachází v centru města – nedaleko komplexu Nová Karolina. Dispozice – 1.PP – sklepy, 1.NP – dvě obchodní jednotky, 2.NP – dvě ordinace, 3.NP-8.NP – 13 bytových jednotek o dispozici 1+kk, 1+1, 2+1, 4+1 (2x 1+kk, 2x 1+1, 6x 2+1, 3x 4+1). Objekt prošel v roce 2011 rekonstrukcí – okna, nové rozvody vody, odpadů a tepla, topná tělesa, nové podlahové krytiny, byly zrekonstruovány koupelny a byly instalovány nové kuchyňské linky. IS – voda, kanalizace, elektro, topení – ústřední dálkové. Užitná plocha 1 145 m², nabídková cena 46 000 000,-Kč.

4. Bytový dům, obec Moravská Ostrava, ul. 28. října



Jde o podsklepený, pětipodlažní bytový dům s 10 bytovými jednotkami o velikosti 1+1 a 2+kk. Objekt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015 (každý byt je vybaven nábytkem na míru, myčkou, spodní byty mají předokenní rolety). V blízkosti NC Nová Karolina nebo Stodolní ulice. IS – voda, kanalizace, elektro, plyn, topení – plynové. Užitná plocha 520 m², nabídková cena 27 400 000,-Kč.

	Oceňov. Opava	Srovnáv. Opava	Srovnáv. Opava	Srovnáv. Ostrava	Srovnáv. Ostrava
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
Prodejní cena celkem [Kč]		60 000 000	16 199 000	46 000 000	27 400 000
Plocha pozemku [m2]	587				
Podlahová plocha [m2]	1 436	1 685	329	1 145	520
Jednotková cena [Kč/m2]		35 608	49 237	40 175	52 692
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Datum prodeje	.....	II.23	II.23	II.23	II.23
Korekce pro datum prodeje/nabídky	.....	1,00	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,90	0,90	0,90	0,90
FYZICKÉ ASPEKTY					
Technický stav objektu	.....	lepší	lepší	lepší	lepší
Funkční využití nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Další rozvoj nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Lokalita/přístupnost	.....	srov.	horší	lepší	horší
Vzhled a atraktivita objektu	.....	lepší	lepší	lepší	srov.
Velikost	.....	větší	menší	menší	menší
Jednotková cena po adjustaci	27 630	26 218	25 377	26 738	32 187
Hodnota objektu	39 672 756				

Zaokrouhleno na 39 670 000,-Kč.

Porovnávací hodnota

39 670 000,-Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace:

1. Věcná hodnota staveb

Bytové domy č.p. 156 a 155 47 760 000,-Kč

2. Hodnota pozemků

Pozemky 2 050 000,-Kč

3. Výnosová hodnota

Bytové domy č.p. 156 a 155 37 320 000,-Kč

4. Porovnávací hodnota

Bytové domy č.p. 156 a 155 39 670 000,-Kč

Silné stránky

- **výborná lokalita – centrum města**
- **velmi dobrá dostupnost**
- **dispoziční řešení – komerční plochy a zázemí, bytové plochy**
- **IS - voda, kanalizace, elektro a plyn**

Slabé stránky

- 1.PP objektů v zanedbaném technickém stavu
- horší technický stav střešní konstrukce

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z hlediska polohy je oceňovaný majetek umístěn v centru města Opava, jde o nemovité věci sestávající převážně z bytových ploch se zázemím (6 bytů) a dále z komerčních prostor se zázemím, pozemky jsou rovinaté. Je zajištěno napojení na kompletní inženýrské sítě. Přístup a příjezd je zajištěn z obecní a státní komunikace. V okolí se nachází zástavba s obytnými domy, komerčními objekty a objekty občanské vybavenosti.

Výhodou je situování ve vynikající lokalitě (centrum města), možnost využití – komerční plochy se zázemím, bytové plochy (6 bytů 1x 2+1, 3x 3+1, 1x 4+1 a 1x 5+1).

Vzhledem k velikosti, možnostem využití a umístění ve vynikající lokalitě, je obchodovatelnost charakterizována jako dobrá.

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (technický stav nemovitostí, jejich velikost, poloha, umístění, výnosovost, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.), odhaduji hodnotu ve výši 39 500 000,-Kč.

Vzhledem k tomu, že porovnávací hodnota byla odhadnuta na základě nabídek k prodeji je výsledná hodnota nikoliv cenou obvyklou, ale tržní hodnotou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci zjišťovaných hodnot byla jako hodnota nejvíce odpovídající současnému realitnímu trhu vyhodnocena hodnota porovnávací a výnosová.

5.2. Kontrola postupu

Postup analýzy a stanovení výsledků byl překontrolován a byl shledán správným. Pokud by se zjistilo, že bylo vycházeno z nepřesných nebo nesprávných podkladů, je nutno znalecký posudek aktualizovat a využít správné a pravdivé podklady a informace.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

TRŽNÍ HODNOTA	39 500 000 Kč
slovy: slovy: třicet devět milionů pět set tisíc Kč	

Znaleckým úkolem bylo zjištění ceny obvyklé (tržní hodnoty) – nemovitých věcí – bytového domu č.p. 156 na p.č. 135 a bytového domu č.p. 155 na p.č. 136/1 vč. příslušenství a pozemků p.č. 135 a 136/1 - zapsaných na listu vlastnictví č. 256, k.ú. Opava-Město, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost nebyly stanoveny.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral k vypracování tohoto znaleckého posudku žádného konzultanta.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby prům.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2917-04/23 evidence posudků.

Ve Vsetíně dne 10.2. 2023

Ing. Tomáš Hurta
Pod Babykou 285
755 01 Vsetín

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2917-04/23

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 256 ze dne 22.12. 2022	6
Katastrální mapa, Ortofotomapa	2
Fotodokumentace	6
Orientační mapka	1
Územní plán	1