

**Název:** obchodní objekt Poruba

**Popis:** Prodej obchodního prostoru 1 441 m<sup>2</sup> Ludvíka Poděště, Ostrava - Poruba  
12 000 000 Kč (8 328 Kč za m<sup>2</sup>)  
Dovolujeme si Vám nabídnout zavedené nákupní centrum OLYMPIA v Ostravě  
Poruba o celkové ploše 1.441m<sup>2</sup>. Objekt byl z kolaudován v roce 1975, v roce 2008  
proběhly dílčí opravy. V 1NP jsou obchodní prostory o výměrách 542m<sup>2</sup>. Výměra v  
2 NP je 689m<sup>2</sup>, suterén 210m<sup>2</sup>.

Inženýrské sítě plyn, el. energie, voda a kanalizace.

Zásobování se řeší zadní rampou..

**Užitná plocha:** 1 441,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší areál	0,90



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -  
oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu;  
Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší areál;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 000 000	1 441,00	8 328	0,79	6 579

Minimální jednotková porovnávací cena	6 510 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 545 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	6 579 Kč/m <sup>2</sup>

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	6 545 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	4 800,01 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>31 416 065 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Stavba na pozemku parc. č. 3287/85	71 104 634,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. příslušenství	2 133 139,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky	8 026 500,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	

4.1. výnosová metoda	23 120 117,- Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. porovnávací metoda	31 416 065,- Kč

Porovnávací hodnota	31 416 065 Kč
Výnosová hodnota	23 120 117 Kč
Věcná hodnota	81 264 273 Kč
z toho hodnota pozemku	8 026 500 Kč

### Silné stránky

- nejsou

### Slabé stránky

- viz popisy v oddílu „rizika“

<b>Obvyklá cena</b>	<b>30 000 000 Kč</b>
slovy: Třicetmilionů Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

#### k posudku 1

V posudku je odhadnuta obvyklá cena pouze z tzv. výnosové metody a to na částku 46 mil. Kč. Podle mého názoru je to poměrně značně přemrštěná částka neboť jsou některé ukazatele z nichž se tato částka počítá nadhodnocené nebo podhodnocené.

Jednotkové částky nájemného za jednotlivé prostory, které jsou brány do výpočtu jsou reálné.

Celková podlahová plocha cca 4 200 m<sup>2</sup> je dle mého názoru podhodnocena, reálnější je vycházet ze zastavěné plochy a krátit ji koeficientem 0,80 což potom ve výsledku dává podlahovou plochu cca 4 800 m<sup>2</sup>. Nicméně přesnou částku by bylo možné zjistit až po přesném zaměření, což vzhledem k současné situaci je poměrně složité. Při těchto hodnotách vychází celkové roční nájemné krácené koeficientem dosažitelného nájemného 0,90 na částku cca 3 900 000,- Kč.

Chybně jsou dle mého názoru počítány odpočtové (nákladové) částky zejména náklady na údržbu a opravy. V posudku pouze 0,5% RC což by znamenalo, že životnost stavby se předpokládá cca 200 let. Vzhledem ke stavebnětechnickému stavu objektu je nutné počítat minimálně s částkou 1% RC. Ostatní odpočtové položky jsou reálné.

Při těchto úpravách vychází potom výnosová hodnota na částku cca 23 mil. Kč.

#### k posudku 2

V posudku je odhadnuta obvyklá cena pouze z tzv. porovnávací metody a to na částku v rozmezí 43,5 až 45,5 mil. Kč. Vybrané porovnávané objekty v posudku jsou odpovídající, průměrná jednotková cena ve výši 7 233 Kč/m<sup>2</sup> je stanovena na základě užitkové plochy. Znalec však u oceňovaného objektu vzal pro výpočet tzv. plochu zastavěnou jednotlivých podlaží ve výši cca 6 000 m<sup>2</sup>. Tuto plochu měl krátit koeficientem 0,80 čímž by získal průměrnou podlahovou plochu (o něco menší než plocha užitková). Potom by výsledná porovnávací hodnota vycházela na částku cca 31 mil. Kč

Kombinací věcné a výnosové hodnoty lze předpokládat, že obvyklá cena by se mohla pohybovat někde mezi těmito hodnotami. Vzhledem k tomu, že se jedná o podklad pro dražbu, odhaduji obvyklou cenu na částku 30 mil. Kč

**1) obvyklé nájemné ve výši 4 300 000,- Kč ročně**

Věcná hodnota	81 264 273,- Kč
Výnosová hodnota:	23 120 117,- Kč
Porovnávací hodnota:	31 416 065,- Kč
Naegeliho hodnota při váze 5:	32 810 810,- Kč

**2) obvyklé nájemné ve výši 2 500 000,- Kč ročně**

Věcná hodnota	81 264 273,- Kč
Výnosová hodnota:	0,- Kč
Porovnávací hodnota:	31 416 065,- Kč
Naegeliho hodnota při váze 5:	13 544 046,- Kč

průměr Naegeli: 18 677 428,- Kč

Obvyklou hodnotu oceňovaného areálu odhaduji proto na částku 30 000 000,- Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3287/85, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, dále parc. č. 3290/10 jako ostatní plocha a parc. č. 3290/11, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1985 v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí.

Obvyklou cenu výše uvedeného areálu odhaduji na částku **30 000 000,- Kč**

**Obvyklá cena**

**30 000 000 Kč**

slovy: Třicetmilionů Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

situování	3
nájmy	5
foto	3

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6763.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6763-87/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 15.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.



**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 6763-87/2023**

počet stran A4 v příloze:

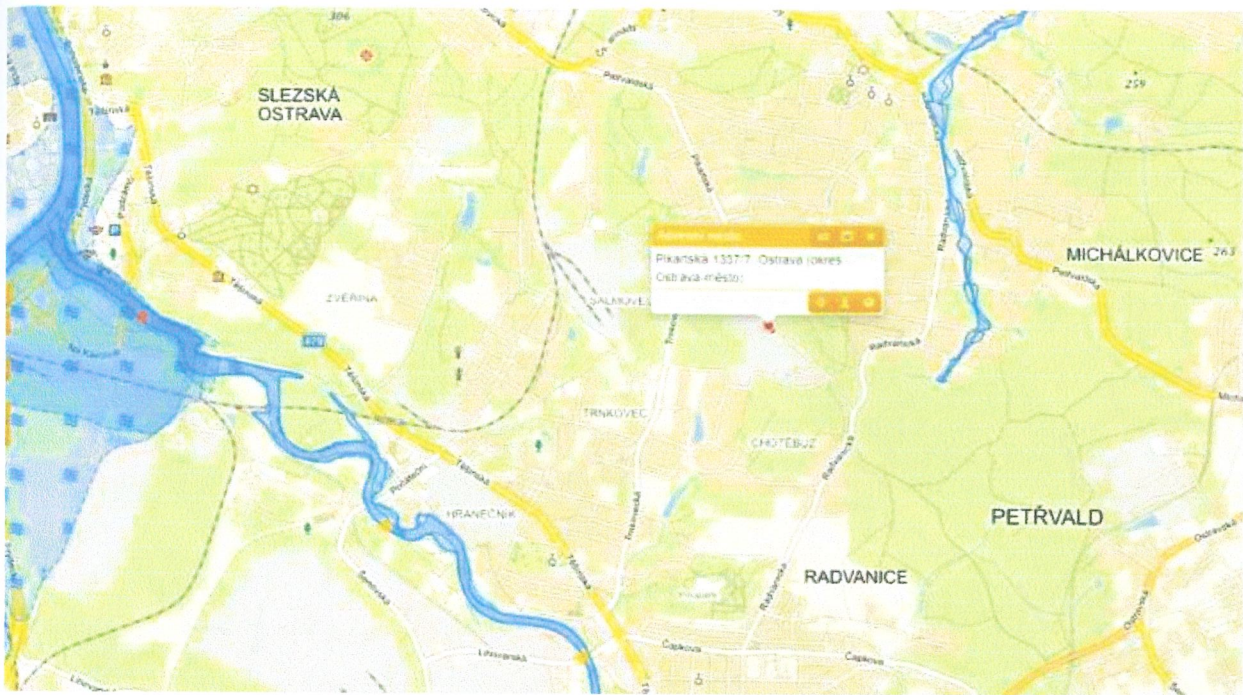
---

situování	3
nájmy	5
foto	3

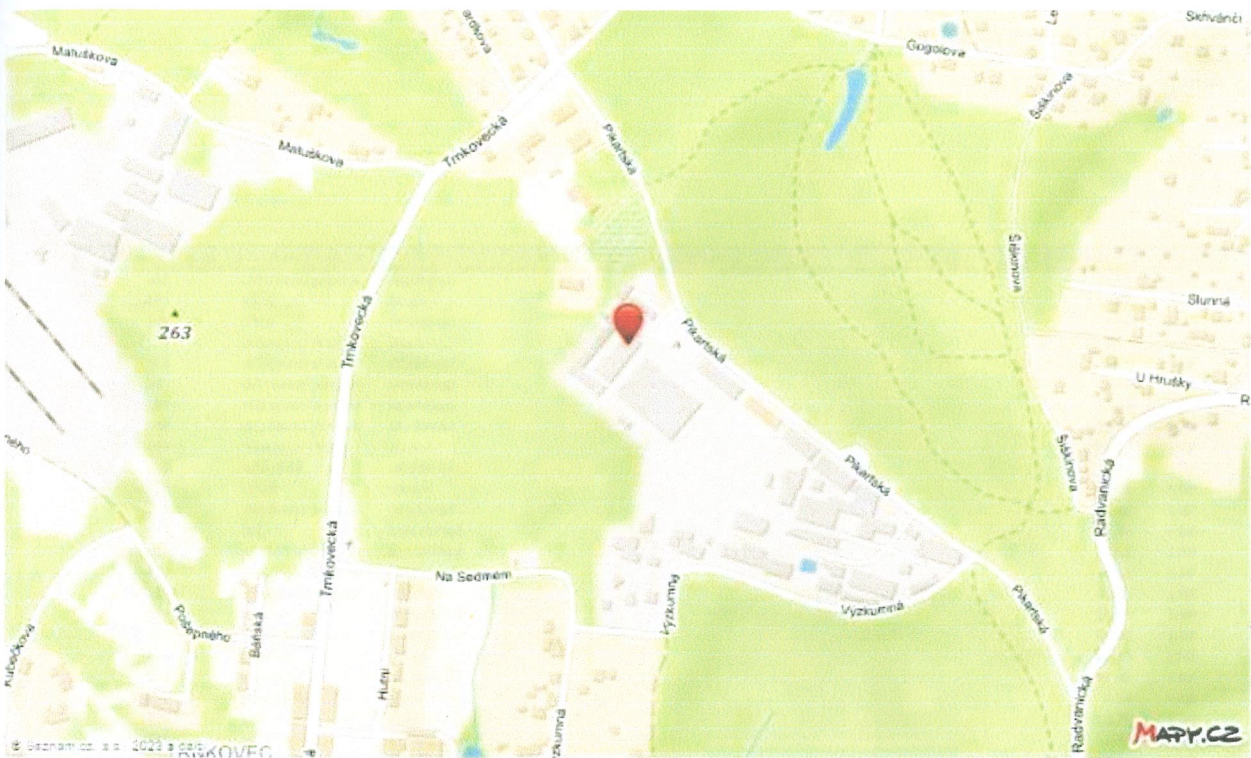














číslo výměny	název výměny	typ výměny	plocha v m <sup>2</sup>	podlaží
101	skladovací prostor	skladovací	0	2 NP
201	žilna	skladovací	32,77	2 NP
202	žilna	skladovací	33,81	2 NP
203	schodiště	ostatní	28,88	2 NP
204	výťah	ostatní	5,01	2 NP
205	skladovací prostor	skladovací	10,29	2 NP
206	umývárna	kancelářské	5,85	2 NP
207	kuřárna	kancelářské	14,4	2 NP
208	kancelář	kancelářské	8,59	2 NP
209	skladovací prostor	skladovací	14,4	2 NP
210	skladovací prostor	skladovací	102,90	2 NP
211	umývárna	kancelářské	21,57	2 NP
212	šatně	ostatní	89,74	2 NP
213	skladovací prostor	skladovací	62,55	2 NP
214	chodba	ostatní	79,36	2 NP
215	kancelář	skladovací	6,76	2 NP
216	schodiště	ostatní	42,12	2 NP
217	výťah	ostatní	4,32	2 NP
218	kancelář	kancelářské	15,78	2 NP
219	kancelář	kancelářské	17,2	2 NP
220	kancelář	kancelářské	17,12	2 NP
221	kancelář	kancelářské	17,12	2 NP
222	kancelář	kancelářské	17,12	2 NP
223	kancelář	kancelářské	17,51	2 NP
224	WC - sprcha	kancelářské	8,72	2 NP
225	předst. WI	kancelářské	1,24	2 NP
226	skladovací prostor	ostatní	4,51	2 NP
227	chodba	ostatní	47,91	2 NP
206a	WI	kancelářské	1,36	2 NP

CELKEM		
ostatní	chodba, výťah, schodiště, kuchařská, úkladová, výměňová, šatně, WC, umývárna, kancelářské, ostatní	283,65
kancelářské	kancelářské, předst. WI, WI, WC, umývárna, výměňová, ostatní	165,76
skladovací	skladovací, garáž, ostatní, ostatní	269,14
celkem		718,55



označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m <sup>2</sup>	podlaží
302	občlový rost	ostatní	140,59	3 NP
303	schodiště	ostatní	32,09	3 NP
304	vytáp	ostatní	8,01	3 NP
305	sklad	okladovací	11,14	3 NP
306	uklidová místnost	ostatní	6,06	3 NP
307	WC	kancelářské	1,8	3 NP
308	ofední WC	kancelářské	2,94	3 NP
309	kancelář	kancelářské	15,26	3 NP
310	vytáp	ostatní	4,42	3 NP
311	sklad	okladovací	6,76	3 NP
312	schodiště	ostatní	41,69	3 NP
313	okladová	ostatní	15,18	3 NP
314	kancelář	kancelářské	17,12	3 NP
315	kancelář	kancelářské	17,12	3 NP
316	kancelář	kancelářské	17,91	3 NP
317	WC sprcha	kancelářské	9,94	3 NP
318	řední WC	kancelářské	4,74	3 NP
319	uklidová místnost	ostatní	3,51	3 NP
320	chodba	ostatní	47,91	3 NP
301a	sklad	okladovací	223,13	3 NP
301b	sklad	okladovací	775,6	3 NP
301c	sklad	okladovací	244,24	3 NP

LEGENDA		
ostatní	chodby, bytový výtahy, schodiště, kotelná, úklidová místnost, technická místnost, kabinový výtah	319,38
kancelářské	kanceláře, recepce, toalety, sprcha, strojárna, kuchař, sekretariát, archivní apod.	95,31
okladovací	sklady, dílny, garáže, dílny, apod.	761,07
<b>celkem</b>		<b>1165,88</b>

označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m <sup>2</sup>	podlaží
401	kancelář	kancelářské	19,55	4 NP
402	výtah	ostatní	4,32	4 NP
403	blatň	skladovací	6,76	4 NP
404	schodiště	ostatní	41,41	4 NP
405	archiv	kancelářské	35,17	4 NP
406	archiv	kancelářské	17,17	4 NP
407	archiv	kancelářské	17,12	4 NP
408	archiv	kancelářské	17,51	4 NP
409	WC	ostatní	9,94	4 NP
410	prostor WC	kancelářské	1,06	4 NP
411	sklad	ostatní	3,69	4 NP
412	řezba	ostatní	47,91	4 NP

LEGENDA			
ostatní	řezba, blatň, výtah, schodiště, blatň, skladovací, skladovací, technická místnost, kabinový výtah		107,27
kancelářské	archiv, kancelářské, archiv, archiv, kancelářské, archiv, kancelářské, archiv, kancelářské		103,86
skladovací	blatň, sklo, sklo, sklo, sklo		6,76
<b>celkem</b>			<b>219,69</b>

označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m <sup>2</sup>	podlaží
501	strojovna výtahu	ostatní	24,65	5 NP
502	sklad	skladovací	6,42	5 NP
503	schodiště	ostatní	37,13	5 NP

LEGENDA		
ostatní	trouby, ložny, výtahy, schodiště, kotelna, strojovna, koupelna, technická místnosti, kancelář apod.	61,58
kancelářské	kanceláře, recepce, toalety, úprchy, konferenční místy, rekvizity, archivy apod.	0
skladovací	sklady, dílny, garáže, atelier apod.	1,42
<b>celkem</b>		<b>68,05</b>





statické zajištění tyčemi helifix



statické zajištění tyčemi helifix



statické zajištění tyčemi helifix



