

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 023512/2023 (375/2023)

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu, případně tržní hodnotu, nemovité věci parc.č. 64 o výměře 185 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Fryštát, ulice Karola Sliwky č.p. 129/12, jiná stavba, v obci Karviná, k.ú. Karviná-město, ke dni zpracování znaleckého posudku.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Vladimír Vaculík</b>
Adresa:	Nerudova 303, 688 01 Uherský Brod
IČ: 13402561	telefon: +420 734 279 006 e-mail: vacrealub@seznam.cz
	datová schránka: c5wv8k4

<b>Zadavatel:</b>	<b>Dražební společnost AK Praha a.s., RČ/IČO: 14430371</b>
Adresa:	Pařížská 127/20, 110 00 Praha 1 - Josefov

**OBVYKLÁ CENA**

**6 558 000 Kč**

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.5.2023

Vyhotoveno: V Uherském Brodě 16.5.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota, nemovité věci parc.č. 64 o výměře 185 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Fryštát, ulice Karola Sliwky č.p. 129/12, jiná stavba, v obci Karviná, k.ú. Karviná-město, ke dni zpracování znaleckého posudku?

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účel stanovení nabídkové ceny.

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

1. Dokumentace ověřená v řízení odborem ÚPaSŘ Městského úřadu v Karviné dne 4.1.2022 č.j. ÚPaSŘ/2454/01/Mi.
2. Kanalizační přípojka pro objekt č.p. 129, vyhotovené dne 21.8.2017.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.05.2023 za přítomnosti pana Stanislava Nožičky.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Získání katastrálních údajů o nemovitých věcech v katastrální evidenci.
2. Ověření, že nemovité věci svým účelem užívání odpovídají stavu územního plánování,
3. Seznámení se se stavem evidovaným ve veřejném rejstříku a informacemi zadavatele,
4. Ověření stavu nemovitých věcí místním šetřením. Prohlídka pozemků a staveb, a staveb zahrnutých do porovnání.
5. Zpracování ocenění dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb. tak, že je součástí znaleckého posudku ocenění nemovitých věcí za účelem stanovení zjištěné ceny (administrativní ceny), dle § 1c vyhlášky ve znění 337/2022 Sb, platné v době zpracování znaleckého posudku k datu ocenění.
6. Vyhledávání v katastrální evidenci realizace prodejů obdobných domů a pozemků v obci Karviná, a jeho katastrálních územích, případně malého počtu realizovaných prodejů, pro určení obvyklé ceny podle §1a vyhlášky, případně dalších obdobných obcí tak, aby se realizované prodeje uskutečnily co nejbližše oceňovaným nemovitým věcem a ceny minimálně ovlivňovala rozdílnost polohy pro účely případného stanovení obvyklé ceny, nebo pro uplatnění metody přímého porovnání v případě stanovení tržní hodnoty.
7. Výběr vhodných realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí pro zařazení do porovnávací metody. Jde o výběr druhu staveb a pozemků v souladu s územními plány.
8. Dle výsledků sestavování, pokud se nepodaří nalézt alespoň tři vhodné nemovité věci k zařazení do metody přímého porovnání aplikované při určení obvyklé ceny, přistoupit k postupu určení tržní hodnoty, tj. určení věcné ceny, ceny pozemků, uplatnit výnosového ocenění, případně aplikovat metodu přímého porovnání s tím, že by již do porovnání nebyly zařazeny jen skutečně realizované prodeje nemovitých věcí, ale byly využity i přiměřeně inzertní cenové nabídky

upravené indexy odpovídajícímu k datu ocenění.

9. Při aplikaci výnosového ocenění, při stanovení tržní hodnoty, podle §1b vyhlášky ve znění c. 337/2022 Sb., to se děje v případě, že nelze určit obvyklou cenu podle § 1a vyhlášky, je třeba posoudit výše nájmu, zda odpovídají nabídkám pronájmů průzkumem trhu především prostřednictvím inzerce pronájmů, pro stanovení výše výnosů, které by bylo možné dosáhnout z pronájmů nemovitých věcí.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění č. 237/2020 Sb.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k zákonu o oceňování majetku ve znění platném v době ocenění,
3. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 2016, Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc. a kol.
4. Metodický pokyn pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí
5. Výpis z listu vlastnictví č. 257 pro obec Karviná a k.ú. Karviná-město,
6. Snímek katastrálních mapy získaný z [www.nahlizenidokn.cz](http://www.nahlizenidokn.cz)
7. Územní plán pro obec Karviná
8. Fotodokumentace ze dne místního šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Jako věrohodná data pro stanovení zjištěných cen, jsou cenové údaje uvedené v oceňovacích předpisech vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění č. 337/2022 Sb, a katastrální údaje.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, podle zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 337/2022 Sb., je postup upraven vyhláškou tak, že jde o tržní ocenění podle § 1a obvyklá cena, případně § 1b určení tržní hodnoty. Podle § 1 c je uloženo stanovit i cenu zjištěnou (administrativní). Cenové údaje staveb a pozemků jsou uplatněny ze znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.

### Tržní ocenění:

#### Stanovení obvyklé ceny dle §1 a, stanovení tržní hodnoty § 1b vyhlášky

1. Pravidla pro oceňování majetku jsou upravena zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Ustanovení § 2 odst. 2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku .... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
2. Ustanovení § 2 odst. 3) zákona *Způsoby oceňování majetku a služeb v odstavci se uvádí: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“*
3. Znalecký posudek se zabývá oceněním nemovitých věcí dle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2 odst. 7) je ocenění provedeno dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 337/2022 Sb. a cenové údaje uvedené jako cena zjištěná (administrativní) na základě oceňovacího předpisu, tj. vyhlášky.
4. Úkolem posudku je určit obvyklou cenu podle § 1a vyhlášky, případně tržní hodnotu, není-li dostatek stejných nebo obdobných nemovitých věcí v obchodním styku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno podle §1a postupem pro určení obvyklé ceny, pro metodu přímého porovnání jsou použity cenové údaje z na trhu uskutečněných obchodních transakcí maximálně obdobných, jako je oceňovaná nemovitá věc. Při dodržení evropských oceňovacích standardů jsou pro porovnávání

optimální použití realizovaných obchodních transakcí v časovém rozmezí 6 měsíců od data, ke kterému je ocenění prováděno v místě případně sousedící lokalitě oceňované nemovité věci. Pokud se takové transakce v časovém rozpětí neuskutečnily, je možné využít údaje o cenách nemovitostí i starších s tím, že se využijí indexy hypotečních bank, případně údajů sledující vývoj cen zatížených inflací a ceny se přepočítávají indexy inflace vydané Českým statistickým úřadem. Pro tržní ocenění jsou čerpány cenové údaje o uskutečněných prodejkách nemovitých věcí z období let 2022 a 2023. Pro případné rozdílnosti cen z období vzdálených datu ocenění je případně přistoupeno k přepočtu cen prostřednictvím indexů sledujících vývoj cen v průběhu období. Pro stavby rodinných domů a pozemku pro stavby rodinných domů jsou uplatňovány HB index vydávaný Hypoteční bankou sledující vývoj cen, v případě nemovitých věcí, které neslouží bydlení lze uplatnit indexy inflace. Uplatnění indexů bude vycházet z výsledování cen plynoucích z údajů o dosažených cenách z katastrální evidence.

Pro potřeby stanovení tržní hodnoty

Zákon č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 9) uvádí jiné způsoby oceňování:

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.* Nákladový způsob ocenění napomáhá učinit obrázek o technickém stavu nemovité věci - stavby, jejím stáří, stavu údržby a funkčnosti. Nákladový způsob ocenění je možné aplikovat při ocenění staveb. Předmětem ocenění jsou taktéž pozemky, a nákladové ocenění staveb lze využít při ocenění pozemků a určení jejich využití např. metodou Třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy) viz. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol. Pro potřeby využití metody polohy třídy je využíván údaj o věcné (nákladové) ceně staveb nacházejících se na pozemcích. Pro potřeby určení tržní hodnoty nákladový způsob není použit při stanovení tržní hodnoty nemovité věci pozemku.

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), je významná metoda pro tržní oceňování, dává možnost investorům v rozhodování, zda investice lze kapitálově zhodnotit. V případě ocenění výnosovým způsobem lze přihlídnout k možnostem nemovitou věc pronajmout, tedy zohlednit možnosti pronájmu věci nebo propachtování a způsob stanovení nájmu nebo pachtu. Použitím kapitalizace výnosů z pronájmů (pachtů) se pak stanoví možná tržní hodnota nemovité věci z pohledu výhodnosti investice.*

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.* Způsob lze v praxi používat při ocenění věci, které se často na trhu obchodují, a lze nemovité věci porovnávat. Postupy jsou obdobné jako v případě porovnání při určení obvyklé ceny s tím rozdílem, že se porovnávání realizuje porovnáním s jinými nemovitými věcmi i nabízenými na realitním trhu, v případě určení ceny obvyklé se do porovnávání zahrnují pouze již reálně prodané nemovité věci. Porovnávací způsob pro stanovení tržní hodnoty je použit, pokud se nepodaří nalézt v katastrální evidenci dostatek cenových údajů o realizovaných prodejkách obdobných nemovitých věcí, které lze zahrnout do porovnání. V oceňovací praxi při stanovení tržní hodnoty jsou do porovnání zahrnovány i inzerované, tedy doposud neprodané nemovité věci. Jde tak o nabídkové ceny, které nevypovídají o skutečných cenách. Zpravidla jsou o 10 až 20 % vyšší, než konečné ceny, které jsou při prodeji sjednány. Použití nabídkových cen inzerce se aplikuje při odhadu tržní hodnoty.

Znalecký posudek kombinuje obě ocenění jak určení obvyklé ceny, tak určení tržní hodnoty, nelze-li sestavit databázi s dostatečným počtem, tj. minimálně třemi, uskutečněnými prodeji obdobné nemovité věci. V průběhu zpracování znaleckého posudku tak znalec ze získaných potřebných údajů rozhoduje o tom, kterou metodu bude pro účely ocenění využívat.

### **Stanovení ceny zjištěné (administrativní) podle cenového předpisu § 1c vyhlášky,**

Pro účely stanovení zjištěné ceny nemovité věci je postup upraven zákonem č. 151/1997 Sb. o

oceňování majetku a prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v době ocenění, ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., dále jen vyhláška.

Pro účel stanovení zjištěné ceny pozemku parc.č. 64 o výměře 185 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Fryštát, č.p. 129, jiná stavba, je ocenění provedeno podle § 4 odst. 1 vyhlášky jako ocenění pozemku stavebního.

Ocenění stavby objektu je č.p. 129 je provedeno kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění podle § 31 vyhlášky. Důvodem tohoto postupu je to, že jde o budovu s komerčním využitím. Jde o objekt, který lze pronajímat a lze tak stanovit ocenění výnosovým způsobem. Místním šetřením, z projektové dokumentace a podaných informací zadavatelem nejsou pronajaty veškeré prostory v objektu, postup výnosového ocenění podle § 31 odst. 2) vyhlášky.

Kombinované ocenění vychází z nákladového ocenění. Budova je tak oceňována podle § 12 vyhlášky a je zařazena jako objekt typu A kombinující administrativní, přestože je v objektu provoz předpokládaný provoz casina a baru, není objektem poskytujícím jiné služby.

Venkovní úpravy, tj. přípojky sítí, zpevněné plochy dvora, oplocení - ocenění je provedeno podle §18 vyhlášky.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Pro účely stanovení zjištěné (administrativní) ceny jsou použity postupy a cenové údaje v prováděcí vyhlášce č. 337/2022 Sb. k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 v platném znění. Především údaje o rozměrech staveb, druhu stáří a stavu.
2. Pro účely stanovení obvyklé ceny jsou jako zdroj dat použity informace o cenách realizovaných prodejků obdobných nemovitých věcí v obci Karviná, v případě malého počtu uskutečněných prodejků i v navazujících katastrálních územích.
3. Pro účely stanovení obvyklé ceny je sestavení databáze porovnávaných nemovitých věcí, pro metodu přímého porovnání, je použita databáze realizovaných vkladů do katastru nemovitostí vyhotovovaná katastrálním úřadem v části cenové údaje.
4. Pro potřeby posouzení stavu a polohy porovnatelných nemovitostí jsou využívány mapové podklady katastrálního úřadu, [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a [google maps](http://google.com/maps), místní šetření.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Posouzení funkčního celku stavby a pozemků, porovnání s územním plánem, posouzení okolní zástavby, určit vliv na využitelnost a rozvojové možnosti nemovitých věcí.
2. Zpracování ocenění dle postupů upravených vyhláškou pro určení zjištěné (administrativní) ceny. V rámci ocenění je řešeno i opotřebením stavebních objektů, stavební úpravy a jejich dokončení, případná poškození. Ocenění pozemků, stavebních objektů a trvalých porostů dle cenového předpisu Vyhl. č. 337/2022 Sb.
3. Vyhledávání realizovaných vkladů kupních smluv nemovitostí a vytváření databáze vkladů pro získání údajů o dosažených cenách.
4. Do posouzení porovnání jsou vybrány řízení o povolení vkladu kupních smluv období 2022 a 2023. Cenové údaje starší 6-ti měsíců k datu ocenění jsou patřičně upraveny indexy zohledňující pohyb cen, zpravidla HB indexem pro objekty určené k bydlení, k jejichž pořízení lze využít hypoteční úvěr. Uplatnění indexů je záležitostí posouzení pokud lze v získaných údajích o dosažených cenách shledat, že rozdílnost cen nemovitých věcí je ovlivněna i inflací.
5. Prostřednictvím čísla evidenčního, nebo parcelního, byly nemovité věci vyhledány v mapách [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), nebo [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps), kde byly získány údaje o poloze, druhu stavby, počtu podlaží a bylo možné stanovit stáří objektu a stav údržby a modernizace objektů.

6. Takto se sestavuje databáze řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, ke kterým se ve zpoplatněné databázi katastrálního úřadu vyhledávají údaje o dosažených cenách.
7. Po získání cenových údajů se přistupuje k získání údajů o rozměrech zastavěných podlaží objektů zařazených do porovnání k určení jednotkové ceny.
8. Porovnáním dosažených cen se tak z posuzování vyřazují cenové údaje, které se nedůvodně odlišují od ostatní cen prodávaných nemovitých věcí, např. z důvodu zakoupení spoluvlastnického podílu mimo koupi celé nemovité věci, nebo spoluvlastnického podílu za cenu neodpovídající velikosti spoluvlastnického podílu k nemovité věci, nebo jde o mimořádné ceny, např. vlivem věcných břemen užívání, nebo součástí prodeje byly i jiné movité nebo nemovité věci, které nebyly ve funkčním celku a ovlivnily výslednou cenu.
9. Přepočtem dosažených cen s rozměry staveb se stanovují jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy podlaží, odpovídající součtu zastavěných podlaží objektů, které se zahrnují do přímého porovnání.
10. Výsledná jednotková cena je získána statisticky jako průměrná cena, případně váženým průměrem v případě, že by bylo možné využít cenového údaje nejbližše se vyskytujícímu prodeji obdobné nemovité věci a dosažená cena má nejlepší vypovídací hodnotu o obvyklé ceně.
11. Zpracování grafických a mapových podkladů a sestavení grafických vstupů do znaleckého posudku.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Karviná, k.ú. Karviná-město  
Adresa nemovité věci: Karola Sliwky 129/12, 733 01 Karviná-Fryštát

#### Vlastnické a evidenční údaje

Horské chaty Beskydy s.r.o., RČ/IČO: 10811591, Fabiánka II 454, 760 01 Zlín, LV: 257, podíl 1 / 1

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Vlastnické právo

**Horské chaty Beskydy s.r.o., Fabiánka II 454, Kudlov,  
76001 Zlín**

**10811591**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**64**

**185 zastavěná plocha a  
nádvoří**

**pam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně**

Součástí je

stavba: **Fryštát, č.p. 129, jiná st.**

Stavba stojí

na pozemku p.č.: **64**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů *Typ vztahu*

Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek ze Smlouvy o úvěru, a to jistiny úvěru ve výši 4 100 000 Kč s příslušenstvím, včetně budoucích pohledávek, vše do celkové výše 10 000 000 Kč, které vzniknou do 31.12.2050

Oprávnění pro

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 24319066

*Povinnost k*

Parcela: 64

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Karviná

V-7971/2021-803

*Pořadí k* 03.11.2021 09:10

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Karviná

V-7971/2021-803

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Karviná

V-7971/2021-803

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu banky po celou dobu trvání zástavního práva V-7971/2021-803

*Oprávnění pro*

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky, 15800

*Oprávnění pro*

Praha 5, RČ/IČO: 24319066

*Povinnost k*

Parcela: 64

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2021 uloženo na prac. Karviná V-7971/2021-803

*Pořadí k* 03.11.2021 09:10

## **Místopis**

Karviná je statutární město v Moravskoslezském kraji, na území historického Těšínského Slezska, 18 km východně od Ostravy na řece Olši. Karviná je univerzitním, turistickým, lázeňským a ekonomickým městem Slezské metropolitní oblasti a největším českým městem na řece Olši. Středem dnešního města Karviná je původní slezské knížecí město Fryštát s rezidenčním hradem. Karviná vznikla roku 1949 přemístěním obyvatel původní hornické Karvinné na fryštátské Horní Předměstí, které se silně rozvíjelo již od konce 19. století. Úředním spojením těchto dvou měst a připojením Ráje, Darkova a Starého Města vzniklo nové město s názvem Karviná, nicméně jejím historickým základem je Fryštát, na jehož katastru nové město stojí. Po druhé světové válce byla dnešní Karviná projektována jako pátá česká metropole pro 120 000 obyvatel. Dnes žije ve městě přibližně 50 tisíc obyvatel s významnou slovenskou a polskou menšinou. Celý okres čítá na 240 000 obyvatel.

Komplexní inženýrská infrastruktura.

Pozemek parc.č. 64 jehož součástí je objekt č.p. 129/12 se nachází v historickém centru Karviné, části Fryštát, tvoří roh ulic Karola Sliwky a Fraštátské, která je spojnicí s historickým centrem tvořeným Masarykovým náměstím. Podél průčelí, ulic Karola Sliwky je vedena

cyklostezka do Lázní Darkov a rekreační a klidové části města Karviné.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
 Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiný  
 Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 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:  úzké centrum - historická část  
 Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

3997/1

Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 73301 Karviná

## Celkový popis nemovité věci

Stavební objekt č.p. 129/12 byl vystavěn v roce 1908, dle údaje vedeného v RÚIÁN databázi. Jde o z poloviny zastavěného podlaží podsklepený objekt o dvou nadzemních podlažích a neužívaném podkroví. Objekt je rohovým ulice Karola Sliwky a Fryštátská. Objekt prodělal rozsáhlou rekonstrukci v roce 2002.

Zastřešený je dřevěnou střechou krovová konstrukce s různými sklony střešních rovin. Střešní krytina je z měděného plechu na dřevěný záklop, okapy a svody je z měděného plechu. Okenní parapety a oplechování římsy je z pozinkovaného plechu opatřeného nátěrem. Svislé nosné konstrukce domu jsou tradiční cihelné, stropy nad podzemním podlažím železobetonové trémové, nad prvním a druhým nadzemním podlažím dřevěné trémové s rovným podhledem. Jako nášlapné vrstvy podlah jsou použity teracové a keramické dlažby a celoplošný koberec ve II. nadzemním podlaží. Jako výplně okenních otvorů jsou použita plastová okna s termoizolačním sklem. Výkladce v 1.NP jsou kovové. Vnitřní dveře jsou dřevěné převážně hladké, venkovní jsou dřevěné, vstup do nebytových prostor v jihozápadní části domu. Výplně vnitřních dveřních otvorů jsou dřevěné. Nová vnitřní dveřní křídla jsou dřevěná hladká osazená v ocelových zárubních. Do dveřního otvoru ústícího do dvorního prostoru jsou osazeny dřevěné otevíravé venkovní dveře. Výkladce jsou dřevěné opatřené nátěrem, okna na WC ve 2.NP jsou vyměněny za plastová s termoizolačním dvojsklem. Stěny v 1. PP jsou opatřeny sanačními omítkami. Omítky v ostatních podlažích jsou opatřeny tenkovrstvými omítkami nebo jádrovými vápennými omítkami. Na WC, v umývárkách, v kuchynce, za barem a v úklidové komoře jsou stěny opatřeny keramickými obklady. V prostorách I. NP baru jsou provedeny vnitřní dřevěné obklady stěn kombinované s imitací zdiva. Světlá výška místností soc. zařízení v 1. a 2.NP je snížena na výšku cca 2700 mm zavěšeným podhledem THERMATEX. Fasáda je opatřena silikátovým fasádním nátěrem, štítová stěna sousedící s tržnicí je opatřena kontaktním zateplovacím systémem. Vytápění prostor v domě je řešeno jako etážové plynové teplovodní. Zdrojem tepla jsou dva plynové nástěnné kotle kombinované s ohřevem teplé vody pro každé podlaží. Plynový kotel pro I.NP je umístěn v úklidové komoře. Kotel pro II. NP je umístěn v kuchynce. Otopná tělesa budou desková ocelová RADIK. Současně s osazením kotlů a otopných těles je provedeno i rozvodné potrubí. Splaškové vody z WC, od umývadla a dřezů jsou svedeny do stávající kanalizace. Větrání jednotlivých místností je zajištěno přímé okny resp. otevíravými díly



výkladců v I.NP. Prostory baru, WC, předsíně WC a šatny jsou odvětrány pomocí ventilátorů a potrubí vyústěného ve fasádě. Prostor je vybaven nástěnnou klimatizační jednotkou. Vnitřní rozvody elektro jsou použity běžné zásuvkové a světelné rozvody. Ve II. NP jsou zřízeny datové rozvody.

V objektu je I. NP řešeno tak že sestává ze vstupní chodby se schodištěm do podzemního podlaží, schodištěm do II. NP a chodby průchozí do malé dvorní části ke dveřím sloužícím pro zásobování baru. Z chodby je vstup do zázemí a toalety pro personál a skladu baru. Bar je tvořen dvěma místnostmi opatřenými vnitřními obklady v části se zrcadly. Zadní část je opatřena úklidovou místností a oddělenými toaletami pro návštěvníky. Vstup do prostoru baru je i samostatným vstupem z rohu objektu. Do II. NP vede schodiště opatřené keramickým obkladem včetně schodišťové podesty. Z podesty je vstup do kanceláří, průchozí kuchyňky k sociálnímu zázemí opatřeném keramickými obklady a skladu.

Do půdního prostoru je vstup otvorem pro umístění výlezu se spouštěcím schodištěm, který v době místního šetření nebyl osazen. Rovněž bylo možné registrovat neuzívání prostor především I. NP.

### 3.4. Obsah

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek parc.č. 64, stavba č.p. 129, k.ú. Karviná-město
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Objekt č.p. 129/12, k.ú. Karviná-město

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Objekt č.p. 129/12, Karviná-Fryštát

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro zpracování ocenění je využit standardní postup vyplývající z prováděcí vyhlášky č. 411/2013 Sb. v platném znění č. 337/2022 Sb. k zákonu o oceňování majetku zákona č. 151/1997 Sb.

Znalecký posudek má za úkol poskytnout zadavateli informace a objasnit výsledek. Proto je ve znaleckém posudku aplikováno několik způsobů ocenění. Stanovení zjištěné ceny vychází z povinnosti dané prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku. Na trhu uskutečňované prodeje nemovitých věcí dávají možnost, a v praxi se to běžně děje, že se obchodují za obvyklé ceny. Obvyklou cenu dle §1a vyhlášky lze určit přímým porovnáním prodaných nemovitých věcí s oceňovanou nemovitou věcí. Z tohoto důvodu je ve znaleckém posudku provedeno ocenění za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci.

Určení obvyklé ceny vychází z metody přímého porovnání s již s reálně prodanými obdobnými nemovitými věcmi, nejlépe v místě tak, aby se eliminoval vliv rozdílné polohy a využití a vybavení území. Pro aplikaci metody přímého porovnání podle §1a vyhlášky je třeba nalézt minimálně tři prodeje obdobných nemovitých věcí. Dále metodu upřesňují evropské oceňovací standardy, že by doba mezi prodejem a oceněním neměla překročit 6 měsíců, aby se vyloučil vliv změny hodnoty peněz, tj. inflace, deflace. Jde tak a vysledování aktuálního realitního trhu, zda má význam automaticky indexy inflace uplatňovat, nebo jen při zařazení konkrétních uskutečněných prodejů.

V případě, že se nepodaří naplnit uvedené požadavky k určení obvyklé ceny, je předpisem upraven postup určení tržní hodnoty. Při určení tržní hodnoty je vyžadována aplikace alespoň dvou metod ocenění ze tří metod, které se uplatňují pro tržní oceňování, tj. metoda přímého porovnání, která již není tak striktní, jako v případě určení ceny obvyklé, a připouští do porovnání zahrnout nejen již realizované prodeje a to nejen v místě nejbližším oceňované nemovité věci, ale dále připouští využití i inzerce, tedy užití nabídkových cen s odhadem jejich reálnosti. Využívání inzerce je však zavádějící v tom smyslu, že nejde o skutečně sjednané ceny a výsledné prodejní ceny se mohou i významně lišit od nabídkových cen uvedených v inzerci.

Další metoda je pak věcné ocenění, k jejímu zpracování lze využít metodu nákladového ocenění daného vyhláškou bez aplikace indexů polohy a trhu, které jsou používány při určení ceny zjištěné.

Posouzením dílčích ocenění lze pak učinit odhad tržní hodnoty nemovité věci.

Průzkum realizovaných prodejů pro určení obvyklé ceny se provádí zkoumáním katastrálních map se zapnutou vrstvou Nemovitosti s cenovými údaji a za pomoci databází realizovaných vkladů kupních smluv ve sledovaném období a vyhledání nemovitých věcí v územním plánu, zda účel využití odpovídá využití oceňované nemovité věci. V dané databázi lze tak vyřadit uskutečněné vklady kupních smluv, které obsahovaly kromě prodávané nemovité věci, která je vhodná pro porovnání, i prodeje dalších nemovitostí, jako jsou pozemky, které nejsou ve funkčním celku a nacházejí se v jiných částech území, jiných katastrech.

V rámci zpracování ocenění jsou i posuzovány rozvojové možnosti oceňovaných nemovitých věcí, které lze dále prodávat, nebo jinak využívat, aniž by tím utrpěla užitelnost nemovitých věcí.

Ke každé oceňované části jsou samostatně vyhledávány uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, je vytvořena databáze prodaných nemovitých věcí, k nim získány údaje o rozměrech, stavu, účelu užití, zda odpovídají zařazením dle územního plánu. Zpracování údajů je komplikováno neschopností katastrálního úřadu poskytovat kompletní informace. Katastrální evidence nepovažuje údaje o plochách pozemků a zastavěných plochách jako podstatnou náležitost a při vyžádání údajů o cenách jsou vyjmenovány pozemky, které byly součástí vkladu do katastru

kupní smlouvy, ale údaje o plochách se musí vyhledávat samostatně a sčítat, aby bylo možné se dopočítat jednotkových cen pozemků, nebo stavebních objektů. Zpracování podkladů je tak pracné, může generovat chyby v údajích o rozměrech pozemků, a časově náročné s rostoucím počtem pozemků vstupujících do oceňování. Na základě analýzy dat jsou pak provedeny odhady obvyklé ceny nemovitých věcí podle samostatných celků.

Jako kontrolní prvek sloužící k posouzení učiněného odhadu obvyklé ceny nemovité věci slouží i seznámení se aktuální inzertní nabídkou prodeje rodinných domů v příslušných katastrálních územích. Dle ust. § 1a vyhlášky při určení obvyklé ceny nejsou inzertní nabídkové ceny zahrnuty do porovnání, ale v důsledku časového pohybu cen mezi cenami ze skutečně realizovaných prodejů vedených v katastrální evidenci, je rovněž dobré přihlídnout i k inzertním nabídkám, které jsou běžné veřejnosti k dispozici a podle kterých si sami lidé utvářejí odhad cen. Jde sice pouze o nabídkové ceny, které jsou s délkou inzerce snižovány, nebo v rámci uzavření kupní smlouvy pak dohodnuty slevy, ale to není veřejně přístupné pro nezúčastněné osoby.

Závěrečné vyhodnocení obvyklé ceny tak obsahuje odhad obvyklé ceny nemovitých věcí jako výsledek posouzení dílčím způsobem stanovených hodnot tak, aby se co nejvíce mohly blížit tržním podmínkám.

V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění č. 337/2022 Sb., je v souladu s § 1a přistoupeno ke stanovení zjištěné ceny podle cenového předpisu.

Před samotným řešením ocenění je třeba přistoupit k seznámení se s územním plánem obce za účelem ověření, zda pozemek vedený na listu vlastnictví je územním plánem předurčen ke stejnému účelu užívání, jak jsou užívány.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt č.p. 129/12
Adresa předmětu ocenění:	Karola Sliwky 129/12 733 01 Karviná-Fryštát
LV:	257
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Karviná-město
Počet obyvatel:	49 881
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>594,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,845}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,862}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,845}$$

## 1. Pozemek parc.č. 64, stavba č.p. 129, k.ú. Karviná-město

### 1.1. pozemky

#### 1. PP

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA ( m <sup>2</sup> )	UŽITNÁ PLOCHA (m <sup>2</sup> )
001	MANIPULAČNÍ PROSTOR	16,30	
002	SKLEP	36,50	36,50
003	SKLAD	23,70	23,70
		76,50	

#### 1.NP

101	SKLAD	5,10	5,10
102	WC - PERSONÁL	1,40	1,40
103	ŠATNA - PERSONÁL	4,30	4,30
104	WC - ŽENY + OSOBY TTP	3,10	3,10
105	WC - MUŽI	1,00	1,00
106	PISOÁRY	2,30	2,30
107	PŘEDSÍŇ WC-MUŽI	1,80	1,80
108	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,10	1,10
109	CASINO	34,90	34,90
110	CASINO - BAR	46,80	46,80
111	ZÁZEMÍ BARU	13,60	13,60
112	ZÁDVEŘÍ	9,40	
113	SCHODIŠTĚ ( mezi 1.NP a 2.NP )	8,10	
114	CHODBA	6,90	
115	SCHODIŠTĚ ( mezi 1.PP a 1.NP )	2,90	
		142,70	

#### 2.NP

201	SCHODIŠŤOVÁ PODESTA	2,90	
202	CHODBA	6,30	6,30
203	KANCELÁŘ	18,20	18,20
204	WC	1,70	1,70
205	PŘEDSÍŇ WC	2,30	2,30
206	WC	1,10	1,10
207	KUCHYŇKA	5,90	5,90
208	KANCELÁŘ	25,00	25,00

209	KANCELÁŘ	20,30	20,30
210	KANCELÁŘ	31,60	31,60
211	KANCELÁŘ	24,50	24,50
212	KOMORA	1,30	1,30
213	SCHODIŠTĚ ( mezi 2.NP a 3.NP )	9,20	
		150,30	
<b>3.NP</b>			
301	PŮDNÍ PROSTOR	155,00	
Celkem		369,50	<b>313,80</b>



### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,845$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,845 = 0,845$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	594,-	0,845		501,93

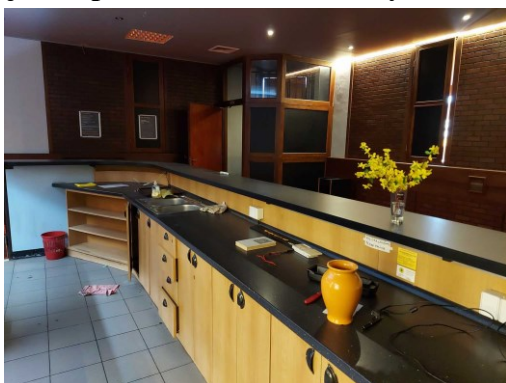
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	64	185	501,93	92 857,05
Stavební pozemek - celkem			185		<b>92 857,05</b>

## 1.2. Objekt č.p. 129/12, k.ú. Karviná-město

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.2.1. Objekt č.p. 129/12, Karviná-Fryštát



#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

zděná

123

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I. podzemní podlaží	105,30 m <sup>2</sup>	2,15 m	226,40
I. nadzemní podlaží	175,80 m <sup>2</sup>	3,95 m	694,41
II. nadzemní podlaží	185,00 m <sup>2</sup>	3,85 m	712,25
Krov	175,80 m <sup>2</sup>	3,09 m	543,22
Součet	<b>641,90 m<sup>2</sup></b>		<b>2 176,28</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

2 176,28 / 641,90

= 3,39 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

641,90 / 4

= 160,48 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I. podzemní podlaží	(105,3)*(2,15)	=	226,40 m <sup>3</sup>
I. nadzemní podlaží	(175,8)*(3,95)	=	694,41 m <sup>3</sup>
II. nadzemní podlaží	(185)*(3,85)	=	712,25 m <sup>3</sup>
Krov	(175,8)*(3,09)	=	543,22 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
-------	-----	--------------------

I. podzemní podlaží	PP	226,40 m <sup>3</sup>
I. nadzemní podlaží	NP	694,41 m <sup>3</sup>
II. nadzemní podlaží	NP	712,25 m <sup>3</sup>
Krov	Z	543,22 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 176,28 m<sup>3</sup></u>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	33
3. Stropy	s rovným podhledem	S	67
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	50
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	25
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	75
9. Vnitřní obklady keramické	sociální zázemí a technologická centra	S	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	koberec	S	60
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	20
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	20
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	50
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	50
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	N	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, pisoáry	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	klimatizace, řízené větrání	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	1,00	6,10



2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	33	1,00	2,67
3. Stropy	S	8,10	67	1,00	5,43
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	50	1,54	0,46
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50	1,00	0,30
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	25	1,54	1,27
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	75	1,00	2,48
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	60	1,00	1,98
14. Povrchy podlah	S	3,30	20	1,00	0,66
14. Povrchy podlah	P	3,30	20	0,46	0,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50	1,00	1,60
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50	1,00	1,60
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100	1,54	2,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 103,93

Koeficient vybavení  $K_4$ : 1,0393

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,87	115	200	57,50	3,3753
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	14,72	115	200	57,50	8,4640
3. Stropy	S	8,10	33,00	1,00	2,67	2,57	115	200	57,50	1,4778
3. Stropy	S	8,10	67,00	1,00	5,43	5,22	115	150	76,67	4,0022
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	5,97	115	150	76,67	4,5772
5. Krytiny střech	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,30	21	80	26,25	1,1288
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,44	21	80	26,25	0,1155
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50,00	1,00	0,30	0,29	21	60	35,00	0,1015
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,02	21	80	26,25	1,8428
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	25,00	1,54	1,27	1,22	21	60	35,00	0,4270
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	75,00	1,00	2,48	2,39	21	60	35,00	0,8365

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,08	21	50	42,00	1,2936
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,60	115	200	57,50	1,4950
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,56	21	80	26,25	0,9345
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,58	21	60	35,00	1,9530
14. Povrchy podlah	S	3,30	60,00	1,00	1,98	1,91	21	30	70,00	1,3370
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,64	21	50	42,00	0,2688
14. Povrchy podlah	P	3,30	20,00	0,46	0,30	0,29	115	150	76,67	0,2223
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,62	21	50	42,00	1,9404
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,68	21	50	42,00	2,3856
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	21	50	42,00	0,1218
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,54	21	50	42,00	0,6468
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,54	21	50	42,00	0,6468
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,98	21	60	35,00	1,0430
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	21	50	42,00	0,1596
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,92	21	40	52,50	1,0080
22. Vybavení kuchyní	N	1,90	100,00	1,54	2,93	2,82	21	30	70,00	1,9740
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,04	21	50	42,00	1,6968
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	6,52	21	30	70,00	4,5640

Opotřebení:

**50,0 %****Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ):	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9611
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0393
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 140,31</b>
<b>Plná cena:</b> 2 176,28 m <sup>3</sup> * 7 140,31 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>15 539 313,85 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % /100)	*	0,500

**Objekt č.p. 129/12, Karviná-Fryštát - zjištěná cena = 7 769 656,93 Kč****1.2.2. Přípojka vody DN 40 mm****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 1,00 m**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená [Kč/m]	=	<b>1 215,72</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 m * 1 215,72 Kč/m	=	<b>1 215,72 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 60 = 35,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 35,0 \% / 100)$ \* 0,650**Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena**= **790,22 Kč****1.2.3. Přípojka kanalizace DN 200 mm****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

19,80 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 555,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb  $K_1$  (příl. č. 41 - dle SKP):\* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **5 164,-****Plná cena:** 19,80 m \* 5 164,- Kč/m= **102 247,20 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 100 = 5,0 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 5,0 \% / 100)$ \* 0,950**Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena**= **97 134,84 Kč****Rekapitulace nákladových cen:**

Objekt č.p. 129/12, Karviná-Fryštát

= 7 769 656,93 Kč

Přípojka vody DN 40 mm

= 790,22 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm

= 97 134,84 Kč**Nákladové ceny - celkem**= **7 867 581,99 Kč****Ocenění výnosovým způsobem**

Objekt v době provedení ocenění je bez nájemců. Průzkumem trhu s přihlédnutím k nabídkám pronájmů volných prostor je obvyklým nájmem u objektů pro restaurace, bary, kanceláře částka ve výši 100 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc z užitné plochy.

**1. PP**

OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA ( m <sup>2</sup> )	UŽITNÁ PLOCHA (m2)
001	MANIPULAČNÍ PROSTOR	16,30	
002	SKLEP	36,50	36,50
003	SKLAD	23,70	23,70
		76,50	

**1.NP**

101	SKLAD	5,10	5,10
102	WC - PERSONÁL	1,40	1,40
103	ŠATNA - PERSONÁL	4,30	4,30
104	WC - ŽENY + OSOBY TTP	3,10	3,10
105	WC - MUŽI	1,00	1,00
106	PISOÁRY	2,30	2,30
107	PŘEDSÍŇ WC-MUŽI	1,80	1,80
108	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,10	1,10
109	CASINO	34,90	34,90
110	CASINO - BAR	46,80	46,80
111	ZÁZEMÍ BARU	13,60	13,60
112	ZÁDVEŘÍ	9,40	
113	SCHODIŠTĚ ( mezi 1.NP a 2.NP )	8,10	
114	CHODBA	6,90	
115	SCHODIŠTĚ ( mezi 1.PP a 1.NP )	2,90	
		142,70	<b>115,40</b>
<b>2.NP</b>			
201	SCHODIŠŤOVÁ PODESTA	2,90	
202	CHODBA	6,30	6,30
203	KANCELÁŘ	18,20	18,20
204	WC	1,70	1,70
205	PŘEDSÍŇ WC	2,30	2,30
206	WC	1,10	1,10
207	KUCHYŇKA	5,90	5,90
208	KANCELÁŘ	25,00	25,00
209	KANCELÁŘ	20,30	20,30
210	KANCELÁŘ	31,60	31,60
211	KANCELÁŘ	24,50	24,50
212	KOMORA	1,30	1,30
213	SCHODIŠTĚ ( mezi 2.NP a 3.NP )	9,20	
		150,30	<b>138,20</b>
<b>3.NP</b>			
301	PŮDNÍ PROSTOR	155,00	
Celkem		369,50	<b>567,40</b>

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Bar-restaurace	115,40	1 200,-	11 540,-	138 480,-
Administrativa	138,20	1 200,-	13 820,-	165 840,-

Výnosy celkem 304 320,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 304 320,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 92 857,05 Kč

- výměra stavebního pozemku: 185,00 m<sup>2</sup>

- skutečně zastavěná plocha: 175,80 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 88 239,29 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 411,96 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

304 320,00 \* 40 % - 121 728,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 178 180,04 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 545 429,14 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 7 867 581,99 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 545 429,14 Kč

Rozdíl R = 5 322 152,85 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 3 609 859,71 Kč

**Objekt č.p. 129/12, k.ú. Karviná-město - zjištěná cena = 3 609 859,71 Kč**

**Pozemek parc.č. 64, stavba č.p. 129, k.ú. Karviná-město - rekapitulace**

**1.1. Pozemky: 92 857,05 Kč**

**Pozemek parc.č. 64, stavba č.p. 129, k.ú. Karviná-město - zjištěná  
cena celkem = 3 702 716,76 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Objekt č.p. 129/12, Karviná-Fryštát**

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	175,80 m <sup>2</sup>
Zastavěné plochy podlaží:	351,60 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	185,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Objekt č.p. 6/5, Karviná-Fryštát</b>			
<b>Lokalita:</b>	Masarykovo nám., Karviná			
<b>Popis:</b>	Pozemek: <b>105/1, LV 10416</b> Součástí je stavba: <b>Fryštát, č.p. 6, obč.vyb.</b> Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>29.054.900,00 CZK</b> Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení			
	<b>Smlouva kupní ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 14:46:46. Zápis V-26/2022-803 proveden dne 18.02.2022.</b>			
	Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: <b>105/1 o výměře 928 m<sup>2</sup>, LV 10416</b> Součástí je stavba: <b>Fryštát, č.p. 6, obč.vyb.; 105/2 o výměře 549 m<sup>2</sup>, LV 10416; 105/3 o výměře 11 m<sup>2</sup>, LV 10416; 105/5 o výměře 7 m<sup>2</sup>, LV 10416</b>			
<b>Pozemek:</b>	1 495,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	923,50 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	2 770,50 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěné plochy</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 11.10.2021	<b>podlaží</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>K<sub>C</sub></b>	<b>[Kč/m<sup>2</sup>]</b>
29 054 900	2 770,50 m <sup>2</sup>	10 487	1,00	<b>10 487</b>



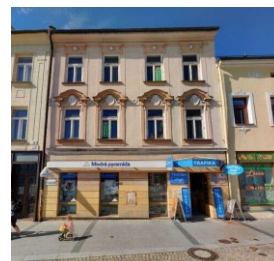
<b>Název:</b>	<b>Objekt č.p. 39/22, Karviná-Fryštát</b>			
<b>Lokalita:</b>	Masarykovo nám., Karviná			
<b>Popis:</b>	Pozemek: <b>190, LV 10416</b> Součástí je stavba: <b>Fryštát, č.p. 39, obč.vyb.</b> Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí <b>15.895.100,00 CZK</b> Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení			
	<b>Smlouva kupní ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 14:48:53. Zápis V-25/2022-803 proveden dne 18.02.2022.</b>			

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **140/61 o výměře 20 m<sup>2</sup>, LV 10416; 140/64 o výměře 52 m<sup>2</sup>, LV 10416; 190 o výměře 276 m<sup>2</sup>, LV 10416** Součástí je stavba: **Fryštát, č.p. 39, obč.vyb.**

**Pozemek:** 348,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 237,30 m<sup>2</sup>  
**Zastavěné plochy podlaží:** 711,90 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - Dvorní přístavba je novější stavbou	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Zastavěné plochy podlaží	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 11.10.2021	711,90 m <sup>2</sup>	22 328	0,80	17 862

**Název:** Objekt č.p. 80/20, Karviná-Fryštát

**Lokalita:** ul. Fryštátská, Karviná

**Popis:** Pozemek: **76/1, LV 243** Součástí je stavba: **Fryštát, č.p. 80, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 09:18:47. Zápis V-369/2022-803 proveden dne 08.02.2022.**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **76/1 o výměře 193 m<sup>2</sup>, LV 243** Součástí je stavba: **Fryštát, č.p. 80, rod.dům**

**Pozemek:** 193,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 162,50 m<sup>2</sup>  
**Zastavěné plochy podlaží:** 325,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - opravy v menším rozsahu (původní okna)	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Zastavěné plochy podlaží	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 16.11.2021	325,00 m <sup>2</sup>	17 846	1,10	19 631

<b>Název:</b>	<b>Objekt č.p. 37/20, Karviná-Fryštát</b>			
<b>Lokalita:</b>	Masarykovo nám., Karviná			
<b>Popis:</b>	<i>Pozemek: 193/2, LV 83 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 37, rod.dům</i> <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.700.000,00 CZK</i> <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení</i>			
	<b>Smlouva kupní č. 193-1 ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2022 V-1771/2022-803 16:06:46. Zápis proveden dne 07.04.2022.</b> <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 193/1 o výměře 133 m<sup>2</sup>, LV 83; 193/2 o výměře 215 m<sup>2</sup>, LV 83 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 37, rod.dům</i>			
<b>Pozemek:</b>	348,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	1 245,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	363,80 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení - Odstraněná dvorní část 1. NP	1,20			
K5 Celkový stav - Horší technický stav	1,25			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěné plochy</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 16.3.2022	<b>podlaží</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>K<sub>C</sub></b>	<b>[Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 700 000	363,80 m <sup>2</sup>	12 919	1,50	<b>19 379</b>



<b>Název:</b>	<b>Objekt č.p. 882/1a, Karviná-Ráj</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul. Březovská, Karviná-Ráj			
<b>Popis:</b>	<i>Pozemek: 497/113, LV 1863 Součástí je stavba: Ráj, č.p. 882, obč.vyb.</i> <i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.690.000,00 CZK</i> <i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení</i>			
	<b>Smlouva kupní ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 13:19:00. Zápis V-5001/2022-803 proveden dne 09.09.2022.</b> <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 497/113 o výměře 326 m<sup>2</sup>, LV 1863</i> <i>Součástí je stavba: Ráj, č.p. 882, obč.vyb.</i>			
<b>Pozemek:</b>	326,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	68,40 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu - stavebně malý objekt	0,80			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			





K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - nadstřešením pozemků se zvětšila užitná plocha			0,60	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěné plochy</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 9.8.2022	<b>podlaží</b>	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 690 000	68,40 m <sup>2</sup>	53 947	0,48	<b>25 895</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota je stanovena jako průměrná hodnota zastavěné plochy podlaží objektů občanské vybavenosti, které bylo v průběhu konce roku 2021, až do dubna 2023 prodány v obci Karviná-město, katastrální území Karviná-město, a katastrální území Ráj. Z porovnání byly vyřazeny objekty, které se nacházejí mimo lokalitu centra města a jejichž technický stav neumožňoval jejich užívání. Pro určení obvyklé ceny se porovnávací hodnota blíží hodnotě odpovídající uskutečněnému prodeji objektu obdobné velikosti a polohy objektu č.p. 80/20, jehož součet zastavěných ploch podlaží se blíží oceňovanému objektu, oba objekty se nacházejí v oblasti centra Karviné, jsou objekty se dvěma nadzemními podlažími. Oba jsou objekty, jejichž původní doba výstavby překročila 100 let a v současné době jsou ve stádiu průběžných oprav. Oceňovaná nemovitá věc má zateplenu štítovou stěnu ze strany tržiště.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 487 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 651 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	25 895 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěných ploch podlaží</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>18 651 Kč/m<sup>2</sup></b>
Zastavěné plochy podlaží:	351,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 557 692 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat**

<b>Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:</b>	
1. Pozemek parc.č. 64, stavba č.p. 129, k.ú. Karviná-město	3 702 716,76 Kč
1.1. Oceňované pozemky	92 857,05 Kč
1.2. Objekt č.p. 129/12, k.ú. Karviná-město	3 609 859,71 Kč
	<hr/>
	= 3 702 716,76 Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 702 716,76 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 702 720,- Kč**

slovy: Třímilionysedmsetdvatisícsemsetdvacet Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**3 702 720 Kč**

slovy: Třimilionysedmsetdvatisícsemsetdvacet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Objekt č.p. 129/12, Karviná-Fryštát

6 557 691,60 Kč

**Porovnávací hodnota**

**6 557 692 Kč**

#### Silné stránky

Objekt je možné bez stavebních úprav užívat.

#### Slabé stránky

Aktuálně slabá poptávka po koupi komerčních objektů, na trhu jsou volné prostory k pronájům.

## Obvyklá cena

**6 558 000 Kč**

slovy: Šestmilionůpětsetpadesátosmtisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jako obvyklá cena je určena cena vycházející z přímého porovnání skutečně prodaných objektů převážně v roce 2022 v centru obce Karviná. Je přihlédnuto k nižší aktuální poptávce a současně přihlédnuto k tomu, že objekt je až na některé drobnosti v dobrém technickém stavu.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena, případně tržní hodnota, nemovité věci parc.č. 64 o výměře 185 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Fryštát, ulice Karola Sliwky č.p. 129/12, jiná stavba, v obci Karviná, k.ú. Karviná-město, ke dni zpracování znaleckého posudku, **nezohledňuje výši zajištěné pohledávky** plynoucí z:

Zástavní právo smluvní k zajištění:

- pohledávek ze Smlouvy o úvěru, a to jistiny úvěru ve výši 4 100 000 Kč s příslušenstvím, včetně budoucích pohledávek, vše do celkové výše 10 000 000 Kč, které vzniknou do 31.12.2050

*Oprávnění pro*

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24319066

*Povinnost k* Parcela: 64

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne

02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Karviná V-7971/2021-803, neboť výše pohledávek se mění v závislosti na jejich splácení.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota, nemovité věci parc.č. 64 o výměře 185 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Fryštát, ulice Karola Sliwky č.p. 129/12, jiná stavba, v obci Karviná, k.ú. Karviná-město, ke dni zpracování znaleckého posudku?

**OBVYKLÁ CENA**

**6 558 000 Kč**

slovy: Šestmilionpětsetpadesátosmtisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Učiněný odhad obvyklé ceny nezohledňuje stav pohledávek, které jsou zajištěny oceňovanou nemovitou věcí:

Zástavní právo smluvní k zajištění:

- pohledávek ze Smlouvy o úvěru, a to jistiny úvěru ve výši 4 100 000 Kč s příslušenstvím, včetně budoucích pohledávek, vše do celkové výše 10 000 000 Kč, které vzniknou do 31.12.2050

*Oprávnění pro*

Comitia Finance SE, Bucharova 1281/2, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 24319066

*Povinnost k* Parcela: 64

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Karviná

V-7971/2021-803 *Pořadí k* 03.11.2021 09:10

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Katastrální údaje	3
Mapa územního plánu	1
Údaje o dosažených cenách vybraných vkladů kupních smluv	3
Fotodokumentace	5

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

#### DOLOŽKA ZNALCE:

1. Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu:  
„Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.”
2. Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:  
„ Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.”

#### ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedením Ministerstvem spravedlnosti v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců dne 11.2.2019.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 023512/2023 (375/2023).

V Uherském Brodě 16.5.2023



#### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Vaculík  
Nerudova 303  
688 01 Uherský Brod

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 023512/2023 (375/2023)

	počet stran A4 v příloze:
Katastrální údaje	3
Mapa územního plánu	1
Údaje o dosažených cenách vybraných vkladů kupních smluv	3
Fotodokumentace	5



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2023 09:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 598917 Karviná  
Kat.území: 663824 Karviná-město List vlastnictví: 257  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Praha 5, RČ/IČO: 24319066

Povinnost k

Parcela: 64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:10:00. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Karviná

V-7971/2021-803

Pořadí k 03.11.2021 09:10

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2021 08:13:39. Zápis proveden dne 30.11.2021.

V-8051/2021-803

Pro: Horské chaty Beskydy s.r.o., Fabiánka II 454, Kudlov, 76001  
Zlín

RČ/IČO: 10811591

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.05.2023 10:17:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



Ortofoto katastrální mapy







## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 09.05.2023 13:55

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat. území: 663824 Karviná-město

<b>Pozemek: 105/1, LV 10416 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 6, obč.vyb.</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	29.054.900,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-26/2022-803
<b>Smlouva kupní ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 14:46:46. Zápis proveden dne 18.02.2022.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	105/1, LV 10416 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 6, obč.vyb.;	105/2, LV 10416; 105/3, LV 10416; 105/5, LV 10416
<b>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 20.000.000,00 CZK</b>		
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
<b>Smlouva kupní ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2016 09:26:26. Zápis proveden dne 20.01.2017.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	105/1, LV 10416 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 6, obč.vyb.;	105/2, LV 10416; 105/3, LV 10416; 105/5, LV 10416
<b>Pozemek: 1682/1, LV 3511 Součástí je stavba: Mizerov, č.p. 331, rod.dům mimo centrum, starší, špatný stav</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	3.990.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-850/2023-803
<b>Smlouva kupní ze dne 08.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2023 10:09:57. Zápis proveden dne 14.03.2023.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	1682/1, LV 3511 Součástí je stavba: Mizerov, č.p. 331, rod.dům;	1682/2, LV 3511 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.;
	1682/3, LV 3511;	1683, LV 3511
<b>Pozemek: 1760/2, LV 10420 Součástí je stavba: Mizerov, č.p. 348, jiná st. velmi špatný stav, mimo centrum, vyřazeno</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	3.000.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-1328/2022-803
<b>Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2022 10:20:37. Zápis proveden dne 22.03.2022.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	1760/2, LV 10420 Součástí je stavba: Mizerov, č.p. 348, jiná st.;	1760/5, LV 10420 Součástí je stavba: Mizerov, č.p. 335, obč.vyb.;
	1760/6, LV 10420	
<b>Pozemek: 190, LV 10416 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 39, obč.vyb.</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	15.895.100,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-25/2022-803
<b>Smlouva kupní ze dne 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 14:48:53. Zápis proveden dne 18.02.2022.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	140/61, LV 10416; 140/64, LV 10416;	190, LV 10416 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 39, obč.vyb.
<b>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.000.000,00 CZK</b>		
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
<b>Smlouva kupní ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2016 09:26:26. Zápis proveden dne 20.01.2017.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	140/61, LV 10416; 140/64, LV 10416;	190, LV 10416 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 39, obč.vyb.
<b>Pozemek: 193/2, LV 83 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 37, rod.dům</b>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	4.700.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-1771/2022-803
<b>Smlouva kupní č. 193-1 ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2022 16:06:46. Zápis proveden dne 07.04.2022.</b>		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky:	193/1, LV 83; 193/2, LV 83 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 37, rod.dům	
<b>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.710.000,00 CZK</b>		
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
<b>Smlouva kupní č.1932 ze dne 26.11.2019 a dodatek č. 1 ze dne 28.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2020 15:56:19. Zápis proveden dne 22.10.2020.</b>		

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
strana 1

09.05.2023 14:11

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 09.05.2023 13:55

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat. území: 663824 Karviná-město

---

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 193/1, LV 83; 193/2, LV 83 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 37, rod.dům

---

Pozemek: 76/1, LV 243 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 80, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 09:18:47. Zápis V-369/2022-803  
proveden dne 08.02.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 76/1, LV 243 Součástí je stavba: Fryštát, č.p. 80, rod.dům

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 09.05.2023 13:55

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat. území: 663981 Ráj

Pozemek: 411/142, LV 6851 Součástí je stavba: Ráj, č.p. 1286, obč.vyb.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.270.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 09:56:35. Zápis proveden dne 13.09.2022.

V-5030/2022-803

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 411/142, LV 6851 Součástí je stavba: Ráj, č.p. 1286, obč.vyb.

Pozemek: 497/113, LV 1863 Součástí je stavba: Ráj, č.p. 882, obč.vyb.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.690.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

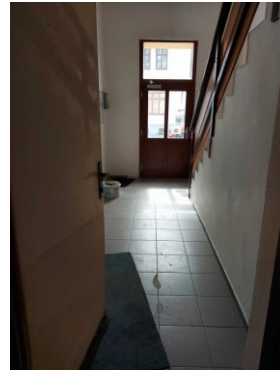
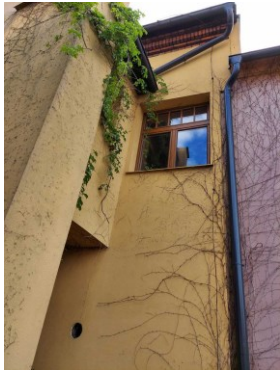
Smlouva kupní ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 13:19:00. Zápis proveden dne 09.09.2022.

V-5001/2022-803

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 497/113, LV 1863 Součástí je stavba: Ráj, č.p. 882, obč.vyb.



### Fotodokumentace









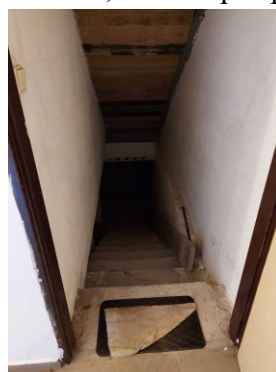
Sociální zázemí pro veřejnost



Úklid



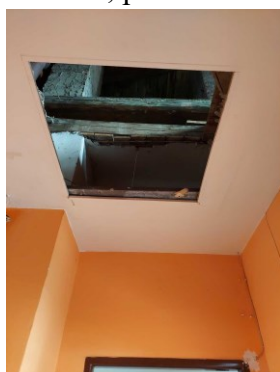
Administrativa, zázemí pro personál



Schodiště do PP



Schodiště, podesta II. NP



Otvor pro výlez



