

# Znalecký posudek č. 3528

o ceně nemovitostí:

„Objekt č.p. 1234 s pozemky p.č. 1/5, 1/7 včetně příslušenství  
a pozemek p.č. 1213/40 v katastrálním území Šumbark,  
obec Havířov, okres Karviná, LV č. 2010,,



**Objednatel posudku:**

**Dušan Plutínský**  
Mládí 1100/10  
736 01 Havířov

**Účel posudku:**

Ocenění nepeněžitého vkladu podle par. 59 odst. 3,4,  
zákona č. 513/1991 Sb.

**Podle stavu ke dni 17.6.2009 posudek vypracoval:**

**Ing. Radim Cechel**  
K Rybníku 1105  
735 14 Orlová - Poruba

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Orlové - Porubě, 19.6.2009

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Dle usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 04.06.2009, č.j. 26Nc 4133/2009 - 6, je znaleckým úkolem vypracování znaleckého posudku pro ocenění nepeněžitého vkladu určeného ke vložení do základního kapitálu společnosti HOPL games s.r.o. se sídlem v Havířově, Šumbarku, Náměstí T.G. Masaryka 1234, PSČ 736 01.

Jedná se o stanovení hodnoty nemovitosti ve vlastnictví navrhovatele Dušana Plutínského, r.č. 651013/0660, bytem Mláďí 1100/10, Šumbark, 736 01 Havířov. Nemovitosti jsou zapsány v LV č. 2010 pro k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná.

Podle § 59 odst. 4 obch.zák. posudek znalce musí obsahovat alespoň:

- a) popis nepeněžitého vkladu
- b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda hodnota nepeněžitého vkladu, ke které vedou použité způsoby ocenění, odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad, nebo částce, která se má započítávat na vklad do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným
- c) částku, kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

Podle ust. § 196a odst. 3 obch.zák., jestliže společnost nebo jí ovládaná osoba nabývá majetek od zakladatele, akcionáře nebo osoby jednající s ním ve shodě anebo jiné osoby uvedené v odstavci 1 nebo od osoby jí ovládané anebo od osoby, se kterou tvoří koncern, za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu ke dni nabytí nebo na ně úplatně převádí majetek této hodnoty, musí být hodnota tohoto majetku stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem. Pro jmenování a odměňování znalce platí ustanovení § 59 odst. 3. Jestliže k nabytí dochází do 3 let od vzniku společnosti, musí je schválit valná hromada.

### 2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Komerční objekt č.p. 1234 a pozemky v Havířově-Šumbarku

Adresa nemovitosti: Nám. T.G.Masaryka 1234

Ul. U Nádraží

736 01 Havířov

Region: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Katastrální území: Šumbark

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.6.2009 v dopoledních hodinách za přítomnosti zástupce objednatele posudku, pana Jankury.

#### **4. Podklady pro vypracování posudku:**

- Usnesení čj. 26Nc 4133/2009 - 6 Krajského soudu v Ostravě ze dne 04.06.2009 ve věci jmenování znalce
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2010, k.ú. Šumbark, obec Havířov, okres Karviná, ze dne 01.06.2009
- Kopie katastrální mapy
- Část projektové dokumentace stavby č.p. 1234, vypracované Ing.Arch. Čestmírem Niemczykem v 04/2005
- Územní plán města Havířova
- Informace z trhu nemovitostí
- Cenová mapa města Karviné
- Informace a údaje sdělené zást.objednatele posudku
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje:**

Vlastník: Dušan Plutínský, r.č. 651013/0660, Mláďí 1100/10, Šumbark, 736 01 Havířov

#### **6. Dokumentace a skutečnost:**

Znalci byla předložena částečná výkresová dokumentace - půdorysy a řezy stavbou. Kde dni místního šetření byly zjištěny dílčí odchylky skutečného provedení stavby od uvedené dokumentace.

#### **7. Celkový popis nemovitosti:**

Oceňované nemovitosti jsou situovány na náměstí T.G. Masaryka a při ulici U Nádraží v kat. území Šumbark. Území urbanizované, sídlištní zástavba. Terén je rovinatý až velmi mírně svažité. Technická infrastruktura v dosahu: veř.vodovod, rozvod plynu a elektro, veř.kanalizace. Dopravní infrastruktura v dosahu: silnice a železnice. Dopravní přístup k nemovitostem je přímý po veř.komunikacích. Nemovitosti nejsou umístěny v záplavovém či jinak rizikovém území.

#### **8. Popis objektů a pozemků:**

##### **a) Hlavní stavby**

##### **a<sub>1</sub>) Komerční objekt p.č. 1234**

##### ***Základní popis:***

Samostatně stojící, zděná stavba vertikálně členěná na jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží. Střeška sklonitá, konstrukce krovu neumožňující účelové využití podkroví. Stavba má tvarově nečleněný, jednoduchý obdélníkový půdorys. Hlavní vstup do budovy je v úrovni 1.NP z SZ strany.

##### ***Dispozice:***

##### **1.PP:**

Chodba, sociální zařízení muži a ženy, skladovací prostory, kancelář, schodiště

##### **1.NP:**

## B. Posudek

B1) Ocenění komerčního objektu č.p. 1234 s pozemky p.č. 1/5 a p.č.1/7 a příslušenstvím

Výměry, hodnocení a ocenění:

### Substanční hodnota – stavby

(ocenění podpůrně podle cenového předpisu – vyhl.č. 456/2008 Sb.)

a) Hlavní stavby

a<sub>1</sub>) Komerční objekt p.č. 1234 - § 3

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova: H. budovy pro obchod (společné stravování)  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód CZ - CC: 123

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.PP: 17,65\*6,90 = 121,79 m<sup>2</sup>  
1.NP: 18,05\*7,30 = 131,77 m<sup>2</sup>

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška | Součin                |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| 1.PP:         | 121,79 m <sup>2</sup> | 3,15 m            | 383,64 m <sup>3</sup> |
| 1.NP:         | 131,77 m <sup>2</sup> | 3,00 m            | 395,31 m <sup>3</sup> |
| Součet        | 253,56 m <sup>2</sup> |                   | 778,95 m <sup>3</sup> |

Průměrná výška podlaží:  $PVP = 778,95 / 253,56 = 3,07 \text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha podlaží:  $PZP = 253,56 / 2 = 126,78 \text{ m}^2$

**Obestavěný prostor:**

OP spodní stavby:  $17,65*6,90*(0,10+3,15) = 395,80 \text{ m}^3$   
OP vrchní stavby:  $18,05*7,30*(3,00+1,20/2) = 474,35 \text{ m}^3$   
zastřešení: = 870,15 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem:

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

sídlištní zástavby se v nabídce nevyskytují. Cenová mapa stavebních pozemků pro město Havířov zpracována není. Po vyhodnocení situace je pro ocenění pozemků použita tzv. metoda třídy polohy. Výsledek je pro kontrolu konfrontován s cenami srovnatelných pozemků uvedenými v cenové mapě stavebních pozemků sousedního města Karviné (velikostně srovnatelná kategorie města).

**Oceňované pozemky:**

|                              |                     |         |                          |
|------------------------------|---------------------|---------|--------------------------|
| Název: Zast. pl. a nádvoří   | parcelní číslo: 1/5 | výměra: | 164 m <sup>2</sup>       |
| Název: Ost. plocha           | parcelní číslo: 1/7 | výměra: | 46 m <sup>2</sup>        |
| <b>Výměra pozemků celkem</b> |                     | =       | <b>210 m<sup>2</sup></b> |

**Výpočet hodnoty pozemků metodou tříd polohy:**

Reprodukční cena stavby: 4 967 580,43 Kč

Zastavěná plocha hlavním objektem: 132 m<sup>2</sup>

Pozemek pro stavbu provozní ve městech do 100 000 obyvatel

**Tabulka tříd polohy:**

|   |              |
|---|--------------|
| Název znaku                               | Třída polohy |
| Všeobecná situace:                        | Třída 4      |
| Intenzita využití pozemku:                | Třída 4      |
| Dopravní relace k velkoměstu:             | Třída 4      |
| Obytný sektor:                            | Třída 3      |
| Řemesla, průmysl, administrativa, obchod: | Třída 4      |

Průměrná třída polohy: 3,80

Povyšující faktory: 0,00

Redukující faktory: 1,00

Výsledná třída polohy: 2,80

Podíl ceny stavebního pozemku: 6,80 %

**Výpočet ceny:**

Základní cena pozemku:  $(4\,967\,580,43 \text{ Kč} * 6,80\%) / (100,0 - 6,80\%) = 362\,441,49 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku:  $362\,441,49 \text{ Kč} / 210 \text{ m}^2 = 1\,725,91 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena pozemku: 362 441,49 Kč

Pozemky - výsledná cena = 362 441,49 Kč

**Rekapitulace ocenění pozemků**

a) Pozemky = 362 440,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** 362 440,- Kč