

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 16239-1107/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 888** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mariánské Hory, č.p. 908, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 888), pozemku **p.č. St. 1981** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1981), a pozemku **p.č. 224/80** - zahrada, vše v k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 203 Ex 47734/14-58**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni
27.6.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 12.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 15.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 47734/14-58**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 888** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mariánské Hory, č.p. 908, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 888), pozemku **p.č. St. 1981** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1981), a pozemku **p.č. 224/80** - zahrada, vše v k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 27.6.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27.6.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a povinné, paní Lenky Konečné, která neumožnila prohlídku předmětu ocenění.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 453, pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem dne 14.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovená objednavatelem dne 15.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Mariánské Hory (713830)

List vlastnictví číslo: 453

Vlastník:

Konečná Lenka
Čs. legií 145/18, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod stanovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru čtverce se vstupní verandou, nachází se v zastavěné, okrajové části města Ostrava, místní části Mariánské Hory, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vršovců 908/37, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory a Hulváky. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 763/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava.

Dle informací ČSÚ ve městě Ostrava je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých

životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 1981 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če, garáž. Jedná se o přízemní garáž pod mírnou pultovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata
- kovová vrátka
- přístupový chodník - betonový
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 908
 - b) Objekt bez čp/če - garáž
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,980$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 908 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	=	
I.NP	9,74×9,75+1,50×5,34	=	102,98 m ²
Podkroví	9,74×9,75	=	94,97 m ²
I.PP	9,74×9,75	=	94,97 m ²
Součet:		=	292,91 m ²

Podlažnost: 292,91 / 102,98 = 2,84

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	9,74×9,75×2,10	=	199,43 m ³
Vrchní stavba	9,74×9,75×3,50+1,50×5,34×3,50	=	360,41 m ³
Zastřešení	9,74×9,75×4,50/3+4,33×1,27×1,45×0,50+4,33×1,11×4,6 5×0,50+3,81×1,27×2,22×0,50+3,81×1,11×2,48×0,50	=	168,22 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	728,06 m ³

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	23,40 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní
4. Střecha – stanová	5,40 %	Standardní
5. Krytina – eternitové šablony	3,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce – standardní plechové (žlaby, parapety, parapety)	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,10 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břízkolitové	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – keramické	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,20 %	Standardní
11. Schody	2,30 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,90 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,30 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Moravskoslezský
Obec:	Ostrava
Počet obyvatel:	292 681
Základní cena (ZC):	2 053,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00

10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1947
 Stáří stavby (y): 70
 Koeficient pro úpravu (s): 0,650

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,564

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 157,89 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,980

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 728,06 × 1 157,89 × 1,000 × 0,980 = 826 153,13 Kč

Rodinný dům č.p. 908 – zjištěná cena: 826 153,13 Kč

1.1.b) Objekt bez čp/če - garáž – § 37

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 5,81×8,52 = 49,50 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 5,81×8,52×2,40 = 118,80 m³

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní
3. Stropy	26,20 %	Standardní
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se
5. Krytina – standardní	5,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	2,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů	4,80 %	Standardní
8. Dveře	2,70 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
9. Okna	1,40 %	Standardní
10. Vrata – dřevěná	6,80 %	Standardní
11. Podlahy	7,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj:	Moravskoslezský
Obec:	Ostrava
Počet obyvatel:	292 681
Základní cena (ZC):	1 368,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1947
Stáří stavby (y):	70
Koeficient pro úpravu (s):	0,650

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6): \quad 0,552$$

$$\text{Základní cena upravená (ZCU = ZC} \times I_V): \quad 755,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Index trhu (I}_T): \quad 1,000$$

$$\text{Index polohy (I}_P): \quad 0,980$$

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 118,80 \times 755,14 \times 1,000 \times 0,980 = \quad 87\,916,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Objekt bez čp/če - garáž - zjištěná cena:} \quad 87\,916,42 \text{ Kč}$$

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 908	826 153,13 Kč
b) Objekt bez čp/če - garáž	87 916,42 Kč

$$\text{Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:} \quad 914\,069,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po zaokrouhlení:} \quad 914\,070,- \text{ Kč}$$

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
St. 888	Zastavěná plocha a nádvoří	89	1 090,-	97 010,-
St. 1981	Zastavěná plocha a nádvoří	43	1 090,-	46 870,-
224/80	Zahrada	285	1 090,-	310 650,-
	Součet:	417		454 530,-

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 417 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Pozemky – zjištěná cena:

454 530,- Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Ostrava - Slezská Ostrava, okres Ostrava-město

Dvougenerační rodinný dům v Ostravě. Dům z 60. let vhodný k rekonstrukci podle vlastních představ na klidné ulici ve Slezské Ostravě. Mimo hlavní cesty, na ulici pouze 5 domů. Dům je celopodsklepený, vytápěný tuhými palivy. Plyn je na samé hranici pozemku, možno se bez problémů připojit. V domě jsou vybudovány nové komíny a bylo provedeno nové oplechování. Střecha je sedlová a v roce 2008 prošla rekonstrukcí. Dvě kuchyně, v každém poschodí jedna bytová jednotka. V 1. NP je místnost s vanou, nyní používaná jako prádelna. Zahrada 2.174 m², na zahradě je postavena garáž pro dvě auta. V bezprostřední blízkosti zastávka MHD, dobré spojení do centra Ostravy. U tohoto domu je velkou výhodou jeho technický stav. Byť je v původním stavu, je suchý, při jeho výstavbě v 50. letech byly použity opravdu kvalitní materiály.

Nabídková CENA: 2 550 000,- Kč

2) RD Ostrava - Hošťálkovice, okres Ostrava-město

Rodinný dům v lokalitě Ostrava - Hošťálkovice. Jedná se o přízemní celopodsklepený rodinný dům s půdou - možnost další přestavby a zahradou se skleníkem, kotcem pro psa, králíkárnou, kůlnou, zeleninovou zahrádkou, okrasnou předzahrádkou a posezením. Dům je v původním, ale velmi udržovaném stavu. Prostorná kuchyň se samostatnou komorou a vstupem do koupelny, tři prostorné pokoje, další komora a WC se nacházejí v prvním podlaží. Ze sklepa je samostatný výstup na zahradu, nebo do garáže s výjezdem před dům.

Nabídková CENA: 2 200 000,- Kč

3) RD Ostrava - Hulváky, okres Ostrava-město

Rodinný dům s dispozicí 4+1, s garáží, v klidné části města Ostravy, na ulici Varšavská. Dům je udržovaný, plně funkční topení, včetně zánovního plynového kotle. Vjezd přímo na pozemek, pod přístřešek, hezká celooplocená zahrádka. Z jedné části zídka, která tak zaručuje klid a soukromí.

Nabídková CENA: 1 990 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyлаđování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Ostrava - Slezská Ostrava, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	2 550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 207 792,21 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ostrava - Hošťálkovice, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 095 238,10 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ostrava - Hulváky, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	1 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 895 238,10 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	1 895 238,10 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	2 066 089,47 Kč
Maximální jednotková cena:	2 207 792,21 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 070 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 070 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 070 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	914 070,- Kč
Cena pozemků	454 530,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 368 600,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 070 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 070 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionysedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 12.7.2017

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16239-1107/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

