

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: 18665-1416/2018

O ceně nemovitých věcí - **rodinného domu č.p. 1458**, příslušející k části obce **Radvanice**, na pozemku p.č. 3004/22, včetně pozemku **p.č. 3004/22** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 3004/14** - orná půda, vše v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednavatel posudku:

JUDr. Milan Usnul
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
IČ: 47097213
DIČ: CZ501127186

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **098 Ex 00199/18-032**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.10.2018 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 16.10.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 26.9.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha 9, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 Ex 00199/18-032**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - **rodinného domu č.p. 1458**, příslušející k části obce **Radvanice**, na pozemku p.č. 3004/22, včetně pozemku **p.č. 3004/22** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 3004/14** - orná půda, vše v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Zpracovateli se ukládá, aby uvedl: a) cenu zjištěnou dle platného znaleckého předpisu b) cenu obvyklou, za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné c) cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou.

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 11.10.2018, 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., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 11.10.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a povinného, pana Patrika Babiče.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2265, pro k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem, dne 24.9.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 11.10.2018, 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.

Stavebně architektonická část montovaného domu na pozemku p.č. 3004/14 v k.ú. Ostrava-Radvanice, vyhotovená Daliborem Kološem v květnu roku 2012.

Cenová mapa Statutárního města Ostrava.

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.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Radvanice (715018)

List vlastnictví číslo: 2265

Vlastník:

Babič Patrik
Bučinská 1458/14, Radvanice, 71600 Ostrava

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, dřevěný, montovaný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod valbovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Ostrava, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Bučinská 1458/14, 716 00 Ostrava-Radvanice a Bartovice - část obce Radvanice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 588 - ostatní plocha, p.č. 585 - ostatní plocha, p.č. 3227/1 - ostatní plocha a p.č. 3228/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava a dále po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3228/7 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup právně zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní žumpu. Dle informací ČSÚ ve městě Ostrava je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 2014. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve výborném stavu

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na přední část rodinného domu, vlevo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, dřevěný sklad s pultovou střechou krytou taškou betonovou, na který dále vpravo navazuje dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou taškou betonovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
 - dřevěné latě s betonovými sloupky a betonovou podezdívkou
- dřevěná vrata

- zpevněné plochy dlážděné
- přípojky IS

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

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. 1458
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
- 4) 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 stavba stejného vlastníka, 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 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 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 1458 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 9,15 \times 13,52 + 3,66 \times 9,15 = 157,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 157,20 / 157,20 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\text{Vrchní stavba } (9,15 \times 13,52 + 3,66 \times 9,15) \times 3,08 = 484,17 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení } 9,15 \times 2,77 / 6 \times (2 \times 13,52 + 4,25) + 3,66 \times 9,15 \times 2,77 \times 0,50 = 178,56 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 662,73 \text{ m}^3$$

Rodinný dům: typ L

Konstrukce: dřevěná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – dřevěné montované	21,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška betonová	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – drásané	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelny, WC)	2,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	1,00 %	Nevyskytuje se
12. Dveře – dřevěné náplňové a posuvné do dřevěných obložkových zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední podlahové elektr. kotlem, lokální kamny na TP	5,20 %	Nadstandardní
17. Elektroinstalace – 240V/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – el. bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – kompletní vestavěné	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, 3x umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní
25. Záchod – 3x splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – centrální vysavač, venkovní rolety	3,40 %	Nadstandardní

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

Kraj:	Moravskoslezský
Obec:	Ostrava
Počet obyvatel:	291 634
Základní cena (ZC):	1 909,- 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 zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	L
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	V. Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10
3 Tloušťka obvod. stěn	I. méně jak 45 cm	-0,02
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	IV. Převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
7 Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplně nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved.,prádelna	0,05
8 Ostatní vybavení v RD	II. Např. sauna, centráln.vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	0,01

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	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	I. stavba ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	2014	
Stáří stavby (y):	4	
Koeficient pro úpravu (s):	0,980	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 1,235

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 357,62 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 = 662,73 × 2 357,62 × 1,000 × 0,980 = 1 531 216,19 Kč

Rodinný dům č.p. 1458 – zjištěná cena: 1 531 216,19 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 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]
3004/22	Zastavěná plocha a nádvoří	168	390,-	65 520,-
3004/14	Orná půda	804	390,-	313 560,-
	Součet:	972		379 080,-

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 972 \text{ m}^2$

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

Pozemky – zjištěná cena: 379 080,- Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.2.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.2.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 3004/14

- parcela: 3004/22

a vázne na:

- parcela: 3228/7

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Hodnota věcného břemene: = 10 000,- Kč

4) 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, přihraničí, 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 Petřvald, okres Karviná

Moderní, nízkoenergetická dřevostavba o velikosti 5+kk se zastavěnou plochou 78 m² a užitnou plochou 140 m², která stojí na pozemku o celkové výměře 826 m², v Petřvaldě u Karviné. V I.NP domu se nachází prostný obývací pokoj s kuchyňským koutem a výstupem na terasu, ložnice, koupelna s vanou a WC a technická místnost. Ve II.NP se nachází 3 pokoje a samostatné WC. V domě jsou plovoucí podlahy, na chodbě, v koupelně a na WC je keramická dlažba. Vytápění celého domu je řešeno elektrickým podlahovým topením s ovládáním pomocí termostatů jednotlivých okruhů v každé místnosti. Pohodlné parkování před domem.

Nabídková CENA: 3 990 000,- Kč

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

Rodinný dům (dřevostavba) o velikosti 3+kk se zastavěnou plochou 146 m², postavený na hranici městské části Slezská Ostrava a Michálkovice. K domu náleží zahrada o výměře 814 m². Celková výměra pozemků je 960 m². Rodinný dům byl zkolaudován v roce 2013. Dům je postaven v mírném svahu a je z 1/2 podsklepen. V této části se nachází technické zázemí RD (300 litrový výměník na solární ohřev TUV, plynový kondenzační kotel a elektrokotel pro vytápění ÚT a venkovní WC). V průčelí domu se nachází velký přístřešek, ve kterém je umístěna letní kuchyně s rohovou sedací soupravou. Dispozice: obývací pokoj s kuchyňským koutem, samostatné WC, koupelna a dva samostatné pokoje. Všechny pokoje jsou vybaveny samostatnou klimatizací. Veškeré osvětlení v domě a kolem domu je řešeno LED technologií. Podlahová krytina je v celém domě řešena plovoucí podlahou, mimo koupelnu a WC, kde se nachází dlažba. Okna jsou (šestikomorová s dvojskly) plastová, vybavená vnitřními žaluziemi a venkovními sítě. Dům je zabezpečen bezdrátovým alarmem napojeným na síť GSM se záložním zdrojem a kamerou se záznamem. Na střeše domu se nachází fotovoltaická elektrárna 14,21 kW, která svou výrobou elektrické energie pokryje takřka veškeré náklady na provoz rodinného domu. Na jižní straně rodinného domu se nachází slunná terasa s posezením. Ve spodní části pozemku je postavena dílna. Celý pozemek je oplocen a osázen vzrostlými tújemi.

Nabídková CENA: 4 290 000,- Kč

3) RD Ostrava - Radvanice, okres Ostrava-město

Zděný, dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 6+1 s garáží pro dva automobily s obytnou plochou cca 200 m² v Ostravě Radvanicích, na ulici U Rybníka. Rodinný dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí, je podsklepen a s půdou. V prvním patře domu se nachází kuchyň (v níž je nová moderní rohová kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči) se vstupem na prostornou terasu, z které je výhled na zahradu a sousední les. Dále se v tomto podlaží nachází prostorná jídelna, obývací pokoj se vstupem na balkón a první koupelna se sprchovým koutem a WC. Ve druhém patře jsou 3 samostatné pokoje a jeden menší pokoj. Pokoje jsou neprůchozí a dva z nich mají vstup na společný balkón. V mezipatře se nachází druhá koupelna s rohovou vanou a WC. V rámci rozsáhlé rekonstrukce domu došlo k rekonstrukci střechy, výměně střešní krytiny, rozvody vody a odpadů v plastu, elektro rozvody, pokládka podlahových krytin (dlažba, vinyl, plovoucí podlahy), interiérové dveře včetně obložek, plastová okna, zateplení, fasáda, izolace základů. Vytápění je pomocí automatického kotle na tuhá paliva s podavačem peletek. Do domu je také přiveden plyn, nyní jsou ale užívány veškeré spotřebiče na elektřinu. Dům je podsklepen. Zahrada je oplocená a se vzrostlými stromy. Příjezd je zajištěn po obecní komunikaci se zimní údržbou.

Nabídková CENA: 4 300 000,- 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 rozdílnostem, 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 „vyladování“, 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 na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města
- jedná se o novostavbu rodinného domu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

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 je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Petřvald, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	3 990 000,- 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):	3 800 000,- Kč
Váha (V):	1,0

RD Ostrava - Slezská Ostrava, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	4 290 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 891 156,46 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ostrava - Radvanice, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	4 300 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	0,98
Jednotková cena (JC):	3 989 797,72 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:	3 800 000,- Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	3 893 651,39 Kč
Maximální jednotková cena:	3 989 797,72 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	3 890 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 890 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 890 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpenžitelná 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	1 531 216,- Kč
Cena pozemků	379 080,- Kč
Cena věcných práv	10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 920 296,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 890 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 10 000,- Kč

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

Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 2265, pro k.ú. Radvanice, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

3 890 000,– Kč

Cena slovy: třimilionyosmsetdevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 16.10.2018

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. 18665-1416/2018 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

Náhled katastrální mapy