

## 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](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 18868-1619/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/180 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 968/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Svinov, č.p. 657, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 968/1), pozemku **p.č. 968/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 968/2) a pozemku **p.č. 969** - zahrada, vše v k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Milan Usnul  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 9  
Brykasova 763/46  
19800 Praha 9  
IČ: 47097213  
DIČ: CZ 501127186

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 098 EX 00219/12-081**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29.11.2018 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 4.12.2018

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 19.11.2018 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 EX 00219/12-081**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/180 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 968/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Svinov, č.p. 657, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 968/1), pozemku **p.č. 968/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 968/2) a pozemku **p.č. 969** - zahrada, vše v k.ú. Svinov, 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 prodeji 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 přikládáná 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 29.11.2018, 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 29.11.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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. 134, pro k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem dne 2.10.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Svinov, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovená znaleckým ústavem dne 29.11.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Cenová mapa města Ostravy.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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:** Svinov (715506)

**List vlastnictví číslo:** 134

**Vlastník:**

Schwarz René  
Zengrova 738/93, Vítkovice, 70300 Ostrava

Podíl: 7/180

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod valbovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Ostrava, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese ulice Kolofíkova č.p. 657/1, 721 00 Ostrava-Svinov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 967 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 313 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava.

Dům je napojen na 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 účastníka místního šetření přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako průměrnou.

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. 968/2 se nachází objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o zděnou garáž s plochou střechou krytou plechovou krytinou.

### b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - ocelové rámy na zděných sloupcích s betonovou podezdívkou
- 2x ocelová vrata
- ocelová vrátka
- přístupový chodník betonový
- přípojky IS

**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. 657
  - 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:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/180 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
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. 657 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ D

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,192

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	14,73×9,80+3,06×3,20+5,18×1,50	=	161,92 m <sup>2</sup>
II.NP	14,73×9,80+3,06×3,20+5,18×1,50	=	161,92 m <sup>2</sup>
I.PP	14,73×9,80	=	144,35 m <sup>2</sup>
Součet:		=	468,19 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	14,73×9,80×2,10	=	303,14 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	14,73×9,80×6,38+3,06×3,20×8,26+5,18×1,50×4,13	=	1 033,95 m <sup>3</sup>
Zastřešení	14,73×9,80×4,50+3,06×3,20×3,50×0,50	=	341,93 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 679,02 m <sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	4,30 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	24,30 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha – valbová	4,20 %	Standardní
5. Krytina – eternitové šablony	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – stříkané hladké	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady – keramické	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11. Schody	3,90 %	Standardní
12. Dveře	3,40 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230 V	4,00 %	Podstandardní
18. Bleskosvod – ano	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu – ano, zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Standardní

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
17. Elektroinstalace	-0,54 × 4,00 %	- 0,0216
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9784</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		1 900,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9784
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1920
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>4 889,81 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 1 679,02 m <sup>3</sup> × 4 889,81 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 210 088,79 Kč</b>



**Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 50,000 %

Odpočet opotřebení: 8 210 088,79 Kč × 50,000 % = 4 105 044,40 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 4 105 044,39 Kč**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,930$ **Index polohy:**  $I_P = 0,980$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 4 105 044,39 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,911**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$**  = 3 739 695,44 Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 7 / 180

**Cena po úpravě:** = 145 432,60 Kč**Rodinný dům č.p. 657 – zjištěná cena:** 145 432,60 Kč**1.1.b) Objekt bez čp/če - garáž – § 15****Zatřídění pro potřeby ocenění****Garáž:** typ B**Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 0,967**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,142**Podlaží:**

I.NP

Výška: = 2,24 m

Zastavěná plocha: 3,12×9,80 = 30,58 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 3,12×9,80×2,24 = 68,49 m<sup>3</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s částečnou izolací	6,20 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
5. Krytina – plechová	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	2,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů	4,80 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - břizolitové, keramický obklad		Standardní	50 %
8. Dveře	2,70 %	Standardní	
9. Okna	1,40 %	Standardní	
10. Vrata – plechová	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní	

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
1. Základy	$-0,54 \times 6,20 \%$	$- 0,0335$
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b><u>0,9665</u></b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		1 375,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9665
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1420
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>3 415,90 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> $68,49 \text{ m}^3 \times 3 415,90 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>233 954,99 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 50,000 %		
Odpočet opotřebení: $233 954,99 \text{ Kč} \times 50,000 \%$	–	116 977,50 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>116 977,49 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> $I_T = 0,930$		
<b>Index polohy:</b> $I_P = 0,980$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	116 977,49 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,911
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>106 566,49 Kč</b>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	7 / 180
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>4 144,25 Kč</b>

**Objekt bez čp/če - garáž – zjištěná cena: 4 144,25 Kč**

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Rodinný dům č.p. 657	145 432,60 Kč
b) Objekt bez čp/če - garáž	4 144,25 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 149 576,85 Kč**

**Cena po zaokrouhlení: 149 577,- 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 <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
968/1	Zastavěná plocha a nádvoří	335	1 420,-	475 700,-
968/2	Zastavěná plocha a nádvoří	32	1 420,-	45 440,-
969	Zahrada	261	1 420,-	370 620,-
	Součet:	628		891 760,-

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $v_p = 628 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	7 / 180
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>34 679,56 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 34 679,56 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 - ulice Božkov, okres Ostrava-město

Rodinný dům o velikosti 4+2 ve zcela původním stavu. Dům je vhodný k celkové rekonstrukci dle svých představ. Vhodný také k podnikání.

Nabídková CENA: 1 650 000,- Kč

**2) RD Ostrava - ulice Rajnochova, okres Ostrava-město**

Rodinný dům v Ostravě Kunčičkách. Vhodné jako sídlo firmy pro podnikatelské účely, bytový dům popř. jako vícegenerační rodinný dům. Pozemek je o celkové rozloze 1 495 m<sup>2</sup> s možností odkupu dalších 2 438 m<sup>2</sup> od státu. Dům je určený k rekonstrukci - přípravné práce pro rekonstrukci byly zahájené. Hospodářská budova (garáž) o výměře 72 m<sup>2</sup>, zahrada, voda, plyn, elektřina, kanalizace, sklep.

Nabídková CENA: 2 100 000,- Kč

**3) RD Ostrava - ulice Husarova, okres Ostrava-město**

Rodinný dům s dvěma samostatnými garážemi. Dům se nachází v oblíbené lokalitě Ostrava - Výškovice. Tento dům je po částečné rekonstrukci, má novou střechu, omítky, zámkovou dlažbu. Před domem a za domem je menší zahrádka. Dům je vhodný k další rekonstrukci interiéru

Nabídková CENA: 2 280 000,- 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 difference 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- lokalita vhodná k bydlení

- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 - ulice Božkov, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	1 650 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	0,90
Jednotková cena (JC):	1 754 385,96 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ostrava - ulice Rajnochova, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	2 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	0,90
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	0,85
Jednotková cena (JC):	2 376 708,26 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ostrava - ulice Husarova, okres Ostrava-město	
Výchozí cena (VC):	2 280 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 072 727,27 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 754 385,96 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 067 940,50 Kč
Maximální jednotková cena:	2 376 708,26 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

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

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 7 / 180
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>80 500,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 7/180 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>64 400,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 65 000,- 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 menší než nabídka. 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 **obtížně 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

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	149 577,- Kč
Cena pozemků	34 680,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>184 257,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>65 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

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



**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**65 000,- Kč**

**Cena slovy: šedesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 4.12.2018

**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. 18868-1619/2018 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy