

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21122-511/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2699/1 - zahrada, pozemku p.č. 2699/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2700 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Radvanice, č.p. 777, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2700) a pozemku p.č. 2701/5 - ostatní plocha, vše v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

**Objednatel 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 nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. **098 EX 01273/19-041**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.3.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 4.5.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.3.2020 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Milan Usnul**, č.j. **098 EX 01273/19-041**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2699/1** - zahrada, pozemku **p.č. 2699/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2700** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Radvanice, č.p. 777, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2700) a pozemku **p.č. 2701/5** - ostatní plocha, vše v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vlivy. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR) a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

**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 prodejkách 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 26.3.2020, 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., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.3.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a užívatelky předmětu ocenění, která neumožnila prohlídku nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny uživatelem 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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 177, pro k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem dne 2.3.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovená znaleckým ústavem dne 26.3.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Cenová mapa města Ostrava.

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:** Radvanice (715018)

**List vlastnictví číslo:** 177

**Vlastník:**

Seneuris Property s.r.o.  
Bílková 855/19, Staré Město, 11000 Praha 1

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům pod sedlovou a pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Ostrava, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži i na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3265/21 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava a přes pozemek p.č. 3265/14 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Ostrava je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: plynové vedení.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 4+1 a 2+1 se společným sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2000 proběhla kompletní rekonstrukce vnitřního vybavení. V roce 2014 proběhla výměna oken a parapetů a v roce 2016 byla vyměněna střešní krytina, včetně klempířských konstrukcí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat 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 zadní část objektu (pohled z přístupové komunikace) navazuje kůlna pod plochou střechou a jednoduchý přístřešek. Za objektem je situována zděná vedlejší stavba pod plochou střechou krytou ondulinem.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata s drátěným pletivem
- 5x kovová vrátka
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

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

## **6. Obsah posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 777
- 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 <sub>i</sub> |
|--|--|----------------|
| 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:**

| <b>Popis znaku</b>   | <b>Hodnocení znaku</b>   | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|--|----------------------|
| 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                                  | VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,01                 |
| 7 Osobní hromadná doprava  | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce    | 0,02                 |
| 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                 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$



**Ocenění****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 777 – § 13****Zatřídění pro potřeby ocenění****Rodinný dům:** typ C**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** podsklepená**Typ střechy:** se sklonitou střechou**Podkroví:** nemá podkroví**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,250**Podlaží:**

| Název   | Zastavěná plocha     |   |                       |
|---------|----------------------|---|-----------------------|
| I.NP    | 21,05×9,30+6,50×9,95 | = | 260,44 m <sup>2</sup> |
| I.PP    | 21,05×9,30+6,50×9,95 | = | 260,44 m <sup>2</sup> |
| Součet: |                      | = | 520,88 m <sup>2</sup> |

**Obestavěný prostor OP:**

|                              |                                  |   |                         |
|------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------|
| Spodní stavba                | (21,05×9,30+6,50×9,95)×2,20      | = | 572,97 m <sup>3</sup>   |
| Vrchní stavba                | (21,05×9,30+6,50×9,95)×3,96      | = | 1 031,34 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení                   | (21,05×9,30+6,50×9,95)×3,14×0,50 | = | 408,89 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor – celkem: |                                  | = | 2 013,20 m <sup>3</sup> |

**Vybavení:**

| Název, popis   | Obj. podíl | Hodnocení     | Podíl        |
|--|------------|---------------|--------------|
| 1. Základy – betonové bez izolace                                  | 5,40 %     | Podstandardní |              |
| 2. Zdivo – zděné   | 23,40 %    | Standardní    |              |
| 3. Stropy – s rovným podhledem                                     | 9,10 %     | Standardní    |              |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová<br>– pultová                        | 5,40 %     | Standardní    | 50 %<br>50 % |
| 5. Krytina – plechová pozinkovaná                                  | 3,30 %     | Standardní    |              |
| 6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody,<br>parapety) | 0,80 %     | Standardní    |              |
| 7. Vnitřní omítky – vápenné hladké                                 | 6,10 %     | Standardní    |              |
| 8. Fasádní omítky – břizolitové (špatný stav)                      | 2,80 %     | Standardní    |              |
| 9. Vnější obklady – keramické (špatný stav)                        | 0,50 %     | Standardní    |              |
| 10. Vnitřní obklady  | 2,20 %     | Standardní    |              |
| 11. Schody   | 2,30 %     | Standardní    |              |

| Název, popis                    | Obj. podíl | Hodnocení      | Podíl |
|---------------------------------|------------|----------------|-------|
| 12. Dveře                       | 3,20 %     | Standardní     |       |
| 13. Okna – plastová zdvojená    | 5,10 %     | Standardní     |       |
| 14. Podlahy obytných místností  | 2,10 %     | Standardní     |       |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,30 %     | Standardní     |       |
| 16. Vytápění                    | 5,30 %     | Standardní     |       |
| 17. Elektroinstalace – 230V     | 4,20 %     | Podstandardní  |       |
| 18. Bleskosvod                  | 0,60 %     | Standardní     |       |
| 19. Rozvod vody                 | 2,90 %     | Standardní     |       |
| 20. Zdroj teplé vody            | 1,70 %     | Standardní     |       |
| 21. Instalace plynu             | 0,50 %     | Nevyskytuje se |       |
| 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     |       |

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

|   |                        |                 |
|---|------------------------|-----------------|
| Základní koeficient K <sub>4</sub> :                      |                        | 1,0000          |
| Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :                       |                        |                 |
| 1. Základy  | -0,54 × 5,40 %         | - 0,0292        |
| 17. Elektroinstalace                                      | -0,54 × 4,20 %         | - 0,0227        |
| 21. Instalace plynu                                       | -0,54 × 1,852 × 0,50 % | - 0,0050        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b> |                        | <b>= 0,9431</b> |

**Ocenění:**

|   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| Základní cena ZC:   |   | 2 130,- Kč/m <sup>3</sup>        |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :   | × | 0,9431                           |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> :  | × | 1,2000                           |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :  | × | 2,2500                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>   | = | <b>5 423,77 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b> 2 013,20 m <sup>3</sup> × 5 423,77 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>10 919 133,76 Kč</b>          |

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| <b>Opotřebení:</b> 55,000 %                     |   |                        |
| Odpočet opotřebení: 10 919 133,76 Kč × 55,000 % | - | 6 005 523,57 Kč        |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>     | = | <b>4 913 610,19 Kč</b> |

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| <b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 1,000   |   |                        |
| <b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 1,020   |   |                        |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>                                   | = | 4 913 610,19 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub> | × | 1,020                  |
| <b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>  | = | <b>5 011 882,39 Kč</b> |

**Rodinný dům č.p. 777 – zjištěná cena: 5 011 882,39 Kč**

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 188/2019 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] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------|
| 2699/1   | Zahrada                    | 796                      | 350,-                              | 278 600,- |
| 2700     | Zastavěná plocha a nádvoří | 625                      | 350,-                              | 218 750,- |
| 2699/2   | Ostatní plocha             | 38                       | 350,-                              | 13 300,-  |
| 2701/5   | Ostatní plocha             | 7                        | 350,-                              | 2 450,-   |
|          | Součet:                    | 1 466                    |                                    | 513 100,- |

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,466\text{ m}^2$

**Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,936$**

**Pozemky – zjištěná cena:**

**513 100,- 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, 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 Ostrava - Radvanice**

#### **, okres Ostrava-město**

Dům se třemi bytovými jednotkami, a to dispozice 2x 1+1 a dále 1x 1+3 na ul. Ludvíkova 350/5 v Ostravě - Radvanicích. Celková podlahová plocha všech tří bytů je 168 m<sup>2</sup>. Dům je celkově vzhledem ke svému stáří v odpovídajícím stavu, rekonstrukce prostor je však žádoucí. Součástí prodejní ceny jsou také pozemky vedené jako zahrada o celkové ploše 1.104m<sup>2</sup>. Dům je situovaný ve velmi klidné a krásné lokalitě Ostravy - Radvanice v zástavbě rodinných domků a okolní vzrostlé stromové zeleni, parkování je možné i přímo u objektu.

Nabídková CENA: 1 570 000,- Kč

### **2) RD Ostrava - Michálkovice**

#### **, okres Ostrava-město**

Dům se dvěma bytovými jednotkami, z toho dispozice 1x 1+2 a dále 1x 1+3, obě s možností využití podkroví k bydlení, vše ul. Briketářská 278/7, Ostrava-Michálkovice. Celková podlahová plocha je 178m<sup>2</sup>. Součástí prodejní ceny jsou také pozemky vedené jako zahrada o celkové ploše 722m<sup>2</sup>. Dům je situovaný v klidné lokalitě Ostravy - Michálkovic u silnice spojující místní části Heřmanice a Michálkovice, parkování je možné i přímo u objektu.

Nabídková CENA: 2 150 000,- Kč

### **3) RD Ostrava - Michálkovice, okres Ostrava-město**

Dům s jednou bytovou jednotkou dispozice 1x 1+5 s možností využití podkroví k bydlení, kde je možno dům jednoduše rozdělit na 2 samostatné bytové jednotky a uvést jej tak do pův. stavu dispozic. Dům je na adrese ul. Briketářská 238/13, Ostrava-Michálkovice. Celková podlahová plocha je 127m<sup>2</sup>. Součástí prodejní ceny jsou také pozemky vedené jako zahrada o celkové ploše 741m<sup>2</sup>. Objekt je určen k rekonstrukci, je však po malých úpravách ihned obyvatelný. Byt tam je dnes volný a neobsazený. Dům je situovaný v klidné lokalitě Ostravy - Michálkovic u silnice spojující místní části Heřmanice a Michálkovice, parkování je možné přímo u objektu.

Nabídková CENA: 1 960 000,- 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 „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 ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města Ostrava
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- lokalita vhodná k bydlení

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován u hlavní komunikace
- 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:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>RD Haškova, Ostrava - Radvanice</b>        |                     |
| Výchozí cena (VC):                            | 1 570 000,- Kč      |
| Množství (M):                                 | 1,00 m <sup>2</sup> |
| K <sub>polohy</sub> :                         | 1,00                |
| K <sub>vybavení</sub> :                       | 1,00                |
| K <sub>objektivizační</sub> :                 | 1,05                |
| K <sub>konstrukce</sub> :                     | 1,00                |
| K <sub>pozemku</sub> :                        | 1,00                |
| K <sub>technického stavu</sub> :              | 0,95                |
| Jednotková cena (JC):                         | 1 573 934,84 Kč     |
| Váha (V):                                     | 1,0                 |
| <b>RD Briketářská, Ostrava - Michálkovice</b> |                     |
| Výchozí cena (VC):                            | 2 150 000,- Kč      |
| Množství (M):                                 | 1,00 m <sup>2</sup> |
| K <sub>polohy</sub> :                         | 1,00                |
| K <sub>vybavení</sub> :                       | 1,00                |
| K <sub>objektivizační</sub> :                 | 1,05                |
| K <sub>konstrukce</sub> :                     | 1,00                |
| K <sub>pozemku</sub> :                        | 0,95                |
| K <sub>technického stavu</sub> :              | 1,00                |
| Jednotková cena (JC):                         | 2 155 388,47 Kč     |
| Váha (V):                                     | 1,0                 |
| <b>RD Briketářská, Ostrava - Michálkovice</b> |                     |
| Výchozí cena (VC):                            | 1 960 000,- Kč      |
| Množství (M):                                 | 1,00 m <sup>2</sup> |
| K <sub>polohy</sub> :                         | 1,00                |
| K <sub>vybavení</sub> :                       | 1,00                |
| K <sub>objektivizační</sub> :                 | 1,05                |
| K <sub>konstrukce</sub> :                     | 1,00                |
| K <sub>pozemku</sub> :                        | 0,95                |
| K <sub>technického stavu</sub> :              | 1,00                |
| Jednotková cena (JC):                         | 1 964 912,28 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 za m <sup>2</sup> :  | 1 573 934,84 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum \text{JC} \times \text{V} / \sum \text{V}$ ): | 1 898 078,53 Kč |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :  | 2 155 388,47 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> : | 1 890 000,- Kč        |
| Jednotkové množství:                          | × 1,00 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota:                          | = 1 890 000,- Kč      |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota:</b>          | <b>1 890 000,- Kč</b> |

## 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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Ceny podle cenového předpisu</b>   |                       |
| Cena objektů  | 5 011 882,- Kč        |
| Cena pozemků  | 513 100,- Kč          |
| <b>Celková cena podle cenového předpisu</b>   | <b>5 524 982,- Kč</b> |
| <b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>  | <b>1 890 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>  | <b>0,- Kč</b>         |
| <b>Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,- Kč</b>         |
| <b>Závady vážnoucí (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**

**1 890 000,– Kč**

**Cena slovy: jedenmilionosmsetdevadesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 4.5.2020

**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. 21122-511/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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