

# Dodatek č.1 ke znaleckému posudku č. 1290/15/21

Ve věci ocenění věcí nemovitých

zpracovala



**OSTRAVSKÁ  
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	GAVLAS, spol. s r.o.
Adresa zadavatele:	Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1
Účel zpracování:	Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Obor / odvětví	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	10. 08. 2021
Datum vyhotovení:	10. 08. 2021
Počet příloh:	5
Počet stránek posudku:	30 (včetně 7 stran příloh)
Počet výtisků:	4 (tři předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

***Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 1290/15/21 proveden v Ostravě dne 10. 08. 2021.***

## Obsah

Obsah .....	2
<b>1. ZADÁNÍ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. NÁLEZ.....</b>	<b>5</b>
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU .....	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI .....	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU .....	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT .....	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje .....	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění .....	7
3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti .....	9
3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená.....	9
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	10
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota) .....	11
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová) .....	12
3.6.3. Metoda srovnávací.....	14
<b>4. POSUDEK .....</b>	<b>15</b>
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY .....	15
4.1. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	15
4.2. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	16
<b>5. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>20</b>
<b>6. ZÁVĚR .....</b>	<b>21</b>
Znalecká doložka .....	22
Seznam příloh k Dodatku č.1 ke znaleckému posudku č. 1290/15/21 .....	23

## 1. Zadání

Na základě objednávky zadavatele ze dne 09.08.2021 jsme byli požádáni o zpracování dodatku ke znaleckému posudku č. 1290/15/21, a to stanovení aktuální hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, a to **pozemku parc.č. 1534, jehož součástí je rodinný dům č.p. 627**, v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město, pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
  - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 3033 ze dne 11. 01. 2021
  - Protokol o fyzickém předání a převzetí majetku mezi předávajícím (Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových) a převíjajícím (Moravskoslezským krajem) z roku 2020
  - kolaudační protokol rodinného domu ze dne 27. 12. 1968 (nástavba rodinného domu)
  - vyjádření k existenci sítí a zařízení poskytnuté společností Ostravské vodárny a kanalizace a.s.
  - znalecký posudek č. 11222-1000/2020 ze dne 14. 05. 2020 vypracovaný společností XP invest, s.r.o.
- podklady z veřejných zdrojů:
  - informace o nemovitostech z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
  - katastrální mapa a ortofotomapa z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
  - informace o nabídkách realitních kanceláří
  - územní plán a cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- podklady získané vlastní činností:
  - skutečnosti zjištěné na místě
  - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
  - zpráva o nebezpečí vzniku povodně z databáze České asociace pojišťoven
  - informace o realizovaných prodejkách nemovitostí z databáze [www.ikarus21.cz](http://www.ikarus21.cz)
  - databáze znalce o realizovaných prodejkách pozemků

### 3. Nález

#### 3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
2. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
5. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
6. Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

7. Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

### **3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti**

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

### **3.3. Popis postupu při sběru**

Za účelem získání dat o hodnocené nemovitosti bylo provedeno místní šetření dne 23. 02. 2021, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu rodinného domu. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu. Dle sdělení objednatele od data prohlídky nedošlo k žádné změně.

### **3.4. Popis postupu při zpracování dat**

Data získaná při prohlídce a skutečnosti a informace zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitosti.

### **3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat**

#### **3.5.1. Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaný rodinný dům je situovaný ve městě Ostrava (287 968 obyvatel), k.ú. Polanka nad Odrou, okr. Ostrava-město, při ul. Sjednocení. Dům se nachází ve vzdálenosti cca 14 km od centra Ostravy. Rodinný dům je umístěn v původní zástavbě rodinných domů v okrajové části městského obvodu Polanka, při ul. Sjednocení (č.or. 6). V rámci města se jedná o průměrně atraktivní lokalitu, s průměrnou dostupností vůči centru obce a města. RD je ve vzdálenosti cca 1,5 km od centra městského obvodu Polanka, kde se nachází mj. úřad měst. obvodu,

pošta, škola, zdravotnické zařízení a policie. Městský obvod Polanka je dopravně napojen na MHD, stanice autobusu je ve vzdálenosti 50 m na frekventované komunikaci, ul. 1.května. Napojení na hlavní průjezdnou komunikaci městskou částí, ul. 1. Května, je ve vzdálenosti do 200 m, napojení na dálnici D1 je ve vzdálenosti cca 3,5 km.

Dle územního plánu je dům situován v zóně pro bydlení v rodinných domech. Nevýhodou je skutečnost, že umístěn na pravém břehu řeky Polančice, ve vzdálenosti cca 10 m od vodního toku. Dle informací zjištěných z databáze České asociace pojišťoven je dům zařazen do zóny 4, s vysokým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Vlastnické i evidenční údaje ke dni ocenění odpovídají skutečnosti.

### 3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 3033 pro k.ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město, je zapsán u oceňované nemovitosti jako vlastník:

**Vlastník:** Moravskoslezský kraj  
**Adresa:** 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

### 3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 10. 08. 2021.

### 3.5.4. Popis předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům č.p. 627 je ke dni ocenění zapsán na LV č. 3033 pro k.ú. Polanka nad Odrou. Stavba je vedena v katastru nemovitostí jako rodinný dům. Dům je samostatně stojící, dvoupodlažní, nepodsklepený. Předmětem ocenění je rovněž pozemek parc.č. 1534 s výměrou 425 m<sup>2</sup>, jehož je dům součástí, a který dále tvoří přílehlou zahradu. Přístup a příjezd k domu je z jižní strany z veřejné komunikace ul. Sjednocení na pozemku parc.č. 1525, ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

Objekt byl dle dostupných informací postaven v roce 1924, nástavba 2.NP domu byla provedena v roce 1968. Ke dni ocenění se dům nachází ve zhoršeném stavebně-technickém

stavu, dlouhodobě je bez využití (přesná doba nezjištěna) a jakékoli údržby. Dům je narušen zatečením z nefunkční střešní krytiny a vlivy zvýšené vlhkosti z důvodu umístění v bezprostřední blízkosti řeky Polančice (vysoká hladina spodní vody).

Na severní straně domu se nachází jednopodlažní přístavba dřevěné konstrukce (hospodářská část – původní mlat), která je ve výrazně zhoršeném stavu, vhodná k demolici. Na pozemku zahrady se dále nachází dřevěná hospodářská budova, která je rovněž ve výrazně zhoršeném stavu, vhodná k demolici. Přístavba domu i hospodářská budova nejsou evidovány v katastru nemovitostí.

Dům byl v minulosti napojený na veškeré inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z řádu, kanalizace do řádu. Ke dni ocenění jsou přípojky plynu a elektro odpojeny, dle předložených podkladů byly elektroměr a plynoměr demontovány v roce 2015, kdy byla rovněž přerušena dodávka vody. Dům byl v minulosti vytápěn kombinovaným plynovým kotlem s rozvody ÚT, zdroj vytápění sloužil i k ohřevu vody.

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními a neupravenými půdními prostory. Dům byl v minulosti dle dostupných podkladů využíván jako dvougenerační, v 1.NP se nacházel byt o dispoziční velikosti 2+1, v 2.NP se nacházel byt o dispoziční velikosti 1+1, se společným hygienickým zázemím v 1.NP domu. Ke dni ocenění je vybavení domu zcela nefunkční, vybavení kuchyně bylo odstraněno.

Základy domu jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je valbová krytá osinkocementovými šablonami, stropy jsou dřevěné, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, v hygienickém zázemí a v místě původní kuchyně jsou provedeny keramické obklady. Podlahy jsou kryté převážně PVC a dlažbami. Schodiště je betonové s teracovým povrchem, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, dveře jsou náplňové. V koupelně se nachází vana, WC je samostatné, v místě původní kuchyně je pouze umyvadlo.

#### **Vnitřní plochy rodinného domu:**

<b>Podlaží</b>	<b>Název místnosti</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1.NP</b>	kuchyň	11,8
	pokoj	18,06
	koupelna	5,77
	WC	0,75



	místnost	4,94
	místnost	4,86
	chodba	5,03
<b>Podlaží celkem</b>		<b>51,21</b>
<b>2.NP</b>	pokoj	16,4
	pokoj	15,3
	kuchyň	13,2
	chodba	6,16
	Spíž	2,1
	šatna	2,94
<b>Podlaží celkem</b>		<b>56,1</b>
<b>Užitné plochy celkem</b>		<b>107,31</b>

### 3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

**Kladný vliv** na hodnotu nemovitosti má poloha nemovitosti v poměrně atraktivní části města Ostravy s ohledem na využití pro bydlení.

**Negativní vliv** na hodnotu nemovitosti má zhoršený stavebně-technický stav dlouhodobě neužívaného domu, bez jakékoli údržby a částečně nefunkční střešní krytina, dům je rovněž od roku 2015 odpojený od inženýrských sítí a dlouhodobě nevytápěný. Negativem je dále zvýšená vlhkost z důvodu umístění v bezprostřední blízkosti řeky Polančice a umístění v jejím záplavovém území, dle databáze České asociace pojišťoven je dům zařazen do zóny 4, s vysokým nebezpečím výskytu povodně/záplavy (aktivní záplavová zóna 20-leté vody). Nevýhodou je dále menší výměra pozemku zahrady, na které jsou umístěny dvě hospodářské stavby vhodné k demolici, a omezená využitelnost pozemku při vodním toku.

### 3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3033 pro obec Ostrava, k.ú. Polanka nad Odrou se k oceňované nemovitosti věcná břemena ani jiná omezení, která by měla negativní vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu) neváží.

Pouze v oddíle B listu vlastnictví je ve prospěch nemovitosti zapsáno původní věcné břemeno čerpání vody ze studny na zahradě u domu č.p. 67. Tato skutečnost nemá vliv na obvyklou

cenu (tržní hodnotu) nemovitosti, s ohledem na napojení domu na vodovodní řad je věcné břemeno nefunkční.

**Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

### 3.6. Metodologie ocenění

#### **Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:**

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o srovnatelných sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Při odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí budou dále zohledněny závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a případně se upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

### **Charakteristiky jednotlivých použitých metod:**

#### 3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je

v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

### 3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

#### **Obecně k metodice ohodnocení:**

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

### **Zavedené předpoklady, úvodní informace:**

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

### **Úroková míra kapitalizace:**

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

### 3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto 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. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

## 4. Posudek

### 4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto dodatku znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku pro účel veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 1534, jehož součástí je rodinný dům č.p. 627,** v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Předmětný rodinný dům je pro účely stanovení tržní hodnoty hodnocen **metodou věcné hodnoty (nákladovou metodou) a dále zejména srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit.

### 4.1. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny stavby bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebením bylo stanoveno odborným odhadem.

#### **Ocenění rodinného domu č.p. 627 nákladovou metodou**

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena dle RTS [Kč/m <sup>3</sup> ]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opo- třebením [%]	Věcná hodnota [Kč]
Rodinný dům č.p. 627	79	107	5 135	3 217 078	75	804 269

**Reprodukční hodnota domu celkem činí 3 217 080 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebením činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 804 270 Kč.**

#### **Ocenění pozemků**

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2021 je hodnocený pozemek ve funkčním celku

s domem oceněn částkou 1 400 Kč/m<sup>2</sup>, což v tomto konkrétním případě považujeme za cenu výrazně vyšší než obvyklou.

Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě a obdobně atraktivních lokalitách pohybují v průměru v rozmezí 200 až 850 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na charakter pozemku a možnost jeho využití, napojení na inženýrské sítě, určení územním plánem a celkovou (malou) výměru pozemku, odhadujeme srovnávací hodnotu při horní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši 850 Kč/m<sup>2</sup>.

#### Výpočet ceny pozemku

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	425.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	850.00
<b>Obvyklá cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>361 250.00</b>

#### Rekapitulace nákladového ocenění

<b>Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	
Rodinný dům č.p. 627	804 270 Kč
Pozemek parc.č. 1534	361 250 Kč
<b>Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)</b>	<b>1 165 520 Kč</b>

#### 4.2. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. rodinných domech, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, ve srovnatelně atraktivních lokalitách, je ke dni ocenění poptávka výrazně omezená.



Jako podklady byly použity údaje z 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.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti (ceny po redukcii):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (v m <sup>2</sup> )	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky/prodeje
				Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč]	
1	Rodinný dům (s pozemky 1 237 m <sup>2</sup> ), ul. 1. května, Ostrava-Polanka	původní - průměrný	109	650 000	2019 (prodej)
				<b>5 963</b>	
2	Rodinný dům s HB (s pozemky 315 m <sup>2</sup> ), ul. 1. května, Ostrava-Polanka	průměrný	184	1 800 000	2019 (prodej)
				<b>9 783</b>	
3	Rodinný dům (zděný, 3+1, pozemek 243 m <sup>2</sup> ), ul. Michalská, Slezská Ostrava	k rekonstrukci	151	1 161 000	2019
				<b>7 689</b>	
4	Rodinný dům (zděný, 3,5+1, pozemek 400 m <sup>2</sup> ), ul. Sirotčí, Ostrava-Vítkovice	dobrý	105	954 000	2019
				<b>9 086</b>	
5	Rodinný dům (finský, zděný, 4+kk), ul. Marešova, Slezská Ostrava	zhoršený	101	612 000	2019
				<b>6 059</b>	

### Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost je umístěna v okrajové části městského obvodu Polanka, v okrajové části Ostravy. Stavem a vybavením se oceňovaná budova řadí do nejnižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny, z hlediska umístění se řadí do střední cenové kategorie.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházíme z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m<sup>2</sup> užitné plochy. Srovnatelné rodinné domy jsou umístěny převážně ve srovnatelně atraktivních lokalitách města Ostravy a jsou srovnatelného stavebně-technického stavu. Nejsou však umístěny v záplavovém území

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, nebytové prostory v průměru od 6 000 do 10 000 Kč na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.

Ceny srovnatelných nebytových prostor získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

**Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňovaného rodinného domu je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování nemovitostí pro bydlení za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění domu, jeho výměru, stavebně-technický stav a vybavení, pozemek, a dále ostatní vlivy včetně odborné úvahy znalce, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.**

Č.	Cena po redukcí	Poloha	Velikost	Stav a vybavení	Pozemek	Ostatní vlivy vč. úvahy znalce	KC (celk.koef.)	Odvozená cena	Jedn. cena za m <sup>2</sup>
1	650 000	1	1	1,1	1,05	1,1	1,271	511 610	4 694
2	1 800 000	1,02	0,95	1,15	1,05	1,15	1,346	1 337 715	7 270
3	1 161 000	1,05	0,97	1,1	1,03	1,1	1,269	914 637	6 057
4	954 000	0,95	1	1,15	1,05	1,1	1,262	756 040	7 200
5	612 000	0,95	1	1,1	1,03	1,1	1,184	516 898	5 118
<b>Celkem průměr</b>									<b>6 068</b>

**Při stanovení srovnávací hodnoty bylo přihlédnuto k těmto vlivům na hodnotu nemovitosti:**

- **kladný vliv** má poloha nemovitosti v poměrně atraktivní části města Ostravy s ohledem na využití pro bydlení.
- **negativní vliv** má zhoršený stavebně-technický stav dlouhodobě neužívaného domu, bez jakékoli údržby a částečně nefunkční střešní krytina, dům je rovněž od roku 2015 odpojený od inženýrských sítí a dlouhodobě nevytápěný; negativem je dále zvýšená vlhkost z důvodu umístění v bezprostřední blízkosti řeky Polančice a umístění v jejím záplavovém území (aktivní zóna záplavového území dle územního plánu), dle databáze České asociace pojišťoven je dům zařazen do zóny 4, s vysokým nebezpečím výskytu povodně/záplavy, nevýhodou je dále menší výměra pozemku zahrady, na které jsou umístěny dvě hospodářské stavby vhodné k demolici, a omezená

využitelnost pozemku při vodním toku – z těchto důvodů považujeme dům za obtížně využitelný, s velmi nízkou atraktivitou na trhu nemovitostí při prodeji.

**Na základě výše uvedených porovnání a použitého výpočtu srovnávací hodnoty indexovou metodou, odhadujeme srovnávací hodnotu nemovitosti ve výši (po zaokrouhlení):**

**6.070 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitnou plochu (107 m<sup>2</sup>) 650 000 Kč**

## 5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

**Úkolem tohoto dodatku ke znaleckému posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 1534, jehož součástí je rodinný dům č.p. 627, v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.**

Pro stanovení tržní hodnoty hodnoceného rodinného domu s pozemkem byla použita metoda nákladová a srovnávací.

### Rekapitulace ocenění

<b>Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	
Rodinný dům č.p. 627	804 270 Kč
Pozemek parc.č. 1534	361 250 Kč
<b>Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)</b>	<b>1 165 520 Kč</b>

<b>Ocenění srovnávací metodou</b>	
Srovnávací hodnota RD s pozemkem	650 000 Kč
<b>Srovnávací hodnota celkem (po zaokrouhlení)</b>	<b>650 000 Kč</b>

## 6. Závěr

Předmětem tohoto dodatku ke znaleckému posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb., a to pozemku parc.č. 1534, jehož součástí je rodinný dům č.p. 627, v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnoceného rodinného domu byla použita metoda nákladová a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu hodnoceného rodinného domu ve výši (po zaokrouhlení):

**650 000,- Kč**

slovy: Šestsetpadesáttisíc Kč

## Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán jako Dodatek č.1 k posudku pod pořadovým číslem 1290/15/21.

Zpracovatelé:

**Ing. František Vlček**

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Znalecká odměna: smluvní

Konzultant: konzultant nebyl přizván

V Ostravě dne 10. 08. 2021

**Mgr. Pavel Procházka**

statutární zástupce znalce

## Seznam příloh k Dodatku č.1 ke znaleckému posudku č. 1290/15/21

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 3033 ze dne 11. 01. 2021
2. kopie katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
3. ortofotomapa z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
4. situační plány
5. fotodokumentace