

# Znalecký posudek č. 1305/30/21

**Ve věci ocenění věcí nemovitých – RD č.p. 446 v Havířově-Prostřední Suché**

**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:	31. 03. 2021
Datum vyhotovení:	31. 03. 2021
Počet příloh:	5
Počet stránek posudku:	26 (včetně 5 stran příloh)
Počet výtisků:	4 (tři předány zadavateli)
Výtisk číslo:	4

## 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.....	9
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota) .....	11
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová) .....	11
3.6.3. Metoda srovnávací.....	13
<b>4. POSUDEK .....</b>	<b>14</b>
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY .....	14
4.1. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	14
4.2. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	15
<b>5. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>18</b>
<b>6. ZÁVĚR .....</b>	<b>19</b>
Znalecká doložka .....	20
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1305/30/21.....	21

## 1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, a to **pozemku parc.č. 2429/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 446 a pozemku parc.č. 2430**, v katastrálním území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná, 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:
  - částečný výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2816 ze dne 11. 01. 2021
  - protokol o fyzickém předání a převzetí majetku mezi předávajícím (Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových) a přejímajícím (Moravskoslezským krajem) ze dne 16. 12. 2020
  - vyjádření k existenci sítí a zařízení poskytnuté společností Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., GasNet, s.r.o. a ČEZ Distribuce, a.s.
  - znalecký posudek č. 11229-1007/2020 ze dne 13. 05. 2020 vypracovaný společností XP invest, s.r.o.
  - průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 05. 04. 2019
- 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 města Havířov
- podklady získané vlastní činností:
  - skutečnosti zjištěné na místě
  - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
  - informace o realizovaných prodejkách nemovitostí z databáze [www.ikarus21.cz](http://www.ikarus21.cz)

### 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 17. 03. 2021, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu rodinného domu. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

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

Získaná data při prohlídce a skutečnosti 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 Havířov, k.ú. Prostřední Suchá, okr. Karviná, při ul. Nový Svět. Dům se nachází v zástavbě rodinných domů, tzv. Finských domů, z hlediska bydlení se jedná o průměrně atraktivní lokalitu v rámci města Havířov. Dům se nachází ve vzdálenosti cca 3 km severovýchodním směrem od centra města Havířov, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Dopravní dostupnost lokality je dobrá, napojení na frekventovanou komunikaci č. II/475 spojující města Havířov a Karviná je možné

ve vzdálenosti cca 650 m, autobusová zastávka je ve vzdálenosti cca 750 m a vlaková stanice se nachází ve vzdálenosti cca 1,6 km.

Dle územního plánu je dům situován v zóně pro bydlení individuální.

Vlastnické i evidenční údaje ke dni ocenění odpovídají skutečnosti.

### 3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 2816 pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná, je zapsán u oceňovaných nemovitostí 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 31. 03. 2021.

### 3.5.4. Popis předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům č.p. 446 (tzv. Finský domek) je ke dni ocenění zapsán na LV č. 2816 pro k.ú. Prostřední Suchá. Stavba je vedena v katastru nemovitostí jako rodinný dům. Dům tvoří polovinu dvojdomku, je jednopodlažní, částečně podsklepený, s půdním prostorem. Předmětem ocenění je rovněž pozemek parc.č. 2429/2 s výměrou 58 m<sup>2</sup>, jehož je dům součástí, a pozemek parc.č. 2430 s výměrou 463 m<sup>2</sup>, který tvoří přilehlou zahradu. Na pozemku zahrady se dále nachází dřevěná hospodářská stavba, která není zaměřena ani samostatně zapsána v katastru nemovitostí a dále altán a dva fóliovníky. Přístup a příjezd k domu je z veřejné komunikace (pozemky parc.č. 2638/2 a parc.č. 2441, oba ve vlastnictví Statutárního města Havířov).

Objekt byl dle dostupných informací postaven v roce 1953, k severozápadní straně domu byla později dostavěna přístavba, ve které se nachází zádveří, chodba a soc.zázemí. Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu, bez využití.

Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z řádu, kanalizace do řádu. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvody ÚT, sekundárním zdrojem tepla jsou krbová kamna umístěná v jedné z obytných místností. Ohřev vody je zajištěn ze zdroje vytápění.

Jedná se o částečně podsklepenou polovinu dvojdomku, s jedním nadzemním podlažím a neupravenými půdními prostory. Dům je o dispoziční velikosti 3+1, v 1.PP se nachází dvě sklepní místnosti.

Základy domu jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou dřevěné, v 1.PP a přístavbě zděné. Střecha je sedlová, nad přístavbou pultová, krytá pozinkovaným plechem. Fasáda je tvořena dřevěným obkladem, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně a kuchyni jsou provedeny keramické obklady. Podlahy jsou kryté PVC, koberci a dlažbami. Okna jsou plastová, dveře jsou náplňové. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, WC je samostatné, v kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák.

#### Vnitřní plochy rodinného domu:

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m <sup>2</sup> )
<b>1.NP</b>	kuchyň	10,07
	pokoj	17,28
	pokoj	16,72
	pokoj	9,92
	koupelna	2,66
	WC	1,22
	spíž	0,80
	předsíň	9,18
	zádveří	1,97
	<b>Podlaží celkem</b>	
<b>1.PP</b>	sklep	7,82
	sklep	7,93
<b>Podlaží celkem</b>		<b>15,75</b>
<b>Plochy celkem</b>		<b>85,57</b>

Celková výměra **započitatelných ploch** činí celkem **77,70 m<sup>2</sup>** (prostory v 1.PP jsou dle doporučených metodik zahrnuty ve výši 1/2 výměry).

**Příslušenství** k rodinnému domu tvoří dále přípojky inženýrských sítí a oplocení. Toto příslušenství není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění stavby a pozemků.



### 3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

**Kladný vliv** na hodnotu nemovitosti má poloha nemovitosti v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dosahem občanské vybavenosti a dále možnost napojení na veškeré IS.

**Negativní vliv** na hodnotu nemovitosti má průměrný stavebně-technický stav neužívaného domu, bez údržby.

### 3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2816 pro obec Havířov, k.ú. Prostřední Suchá se k oceňovaným nemovitostem věcná břemena ani jiná omezení, která by měla negativní vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu), nevází.

Pouze v oddíle B listu vlastnictví je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zapsáno věcné břemeno umístění a provozování podzemních vodovodních přípojek.

**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 znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku pro účel veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 2429/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 446, a pozemku parc.č. 2430,** v katastrálním území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná.

Předmětný rodinný dům je pro účely stanovení tržní hodnoty hodnocen **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 nemovitostí 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. 446	81	78	6 300	2 223 900	65	778 365
Hospodářská stavba bez čp/če	29	25	3 150	207 900	65	72 765
<b>CELKEM</b>				<b>2 431 800</b>		<b>851 130</b>

**Reprodukční hodnota domu a hospodářské stavby celkem činí 2 431 800 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebením činí ke dni ocenění 851 130 Kč.**

### Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty.

Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě a obdobných lokalitách pohybují v průměru v rozmezí 400 až 900 Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na charakter pozemků a možnostem jejich využití, napojení na inženýrské sítě, určení územním plánem a celkovou (malou) výměru pozemků, odhadujeme srovnávací hodnotu ve výši 650 Kč/m<sup>2</sup>.

### Výpočet ceny pozemku

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	521.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	650.00
<b>Obvyklá cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>338 650.00</b>

### Rekapitulace nákladového ocenění

<b>Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou</b>	
Stavby	851 130 Kč
Pozemky	338 650 Kč
<b>Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)</b>	<b>1 189 780 Kč</b>

#### 4.2. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. rodinných domech, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, ve srovnatelných lokalitách, je ke dni ocenění poptávka srovnatelná s nabídkou.

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 kancelářemi a správci nemovitostí.

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

	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	1/2 Finského domku (s pozemkem 208 m <sup>2</sup> ), ul. Červená kolonie, Rychvald	průměrný	53	600 000	Prodej 05/2020
				<b>11 321</b>	
2	1/2 Finského domku (s pozemkem 410 m <sup>2</sup> ), ul. Nový Svět, Havířov-Prostřední Suchá	dobrý, udržovaný	61	735 000	Prodej 09/2019
				<b>12 049</b>	
3	1/2 Finského domku (s pozemkem 478 m <sup>2</sup> ), ul. Nový Svět, Havířov-Prostřední Suchá	k rekonstrukci	61	745 000	Prodej 03/2019
				<b>12 213</b>	
4	1/2 Finského domku (s pozemkem 408 m <sup>2</sup> ), ul. Na Liščině, Ostrava-Hrušov	k rekonstrukcí	54	531 000	2021
				<b>9 833</b>	
5	1/2 Finského domku (s pozemkem 529 m <sup>2</sup> ), ul. V Osadě, Ostrava-Radvanice	dobrý, udržovaný	56	774 000	2020
				<b>13 821</b>	
6	1/2 Finského domku (s pozemkem 408 m <sup>2</sup> ), ul. Na Vyhliídce, Ostrava-Hrušov	původní	54	634 500	2020
				<b>11 750</b>	
7	1/2 Finského domku (s pozemkem 481 m <sup>2</sup> ), ul. Banášova, Ostrava-Heřmanice	původní	54	765 000	2020
				<b>14 167</b>	

### Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost je umístěna ve městě Havířov, části Prostřední Suchá, při ul. Nový Svět. Stavem a vybavením se oceňované nemovitosti řadí do nižší 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 srovnatelných lokalitách a jsou srovnatelného stavebně-technického stavu.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, srovnatelné rodinné domy (finské domky) v průměru od 10 000 do 14 000 Kč na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.

Ceny srovnatelných nemovitostí 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.

	Požad. Cena	koef. Redukce	cena po redukci	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemek	úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m <sup>2</sup>
1	600 000	1	600 000	1	1,05	1,02	0,96	1,05	1,080	555 778	10 486
2	735 000	1	735 000	1	1,05	1,02	0,98	1	1,050	700 280	11 480
3	745 000	1	745 000	1	1,03	1	0,99	1	1,020	730 607	11 977
4	590 000	0,9	531 000	1,02	1,03	1	0,98	1	1,030	515 740	9 210
5	860 000	0,9	774 000	1,02	1,05	1,03	1	1	1,103	701 640	12 993
6	705 000	0,9	634 500	1	1,05	1	0,98	1	1,029	616 618	11 419
7	850 000	0,9	765 000	1	1,05	1	0,99	1	1,040	735 931	13 628
<b>Celkový průměr</b>											<b>11 599</b>

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

- **kladný vliv** má poloha nemovitosti v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dosahem občanské vybavenosti a dále možnost napojení na veškeré IS.
- **negativní vliv** má průměrný stavebně-technický stav neužívaného domu, bez údržby.

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

**11.600 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitnou plochu (77,70 m<sup>2</sup>) 900 000 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 znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby, a to pozemku parc.č. 2429/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 446 a pozemku parc.č. 2430, v katastrálním území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná.**

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

## 6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb., a to pozemku parc.č. 2429/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 446 a pozemku parc.č. 2430, v katastrálním území Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná.

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 hodnocených nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

**900 000,- Kč**

slovy: Devětsettisíc 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 pod pořadovým číslem 1305/30/21.

Zpracovatelé:

**Ing. František Vlček**

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Znalecká odměna: smluvní

Konzultant: konzultant nebyl přizván

V Ostravě dne 31. 03. 2021

**prof. Ing. Renáta Hátová, Dr.**

statutární zástupce znalce

## Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1305/30/21

1. částečný výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2816 ze dne 11. 01. 2021
2. kopie katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
3. situační plánek a výřez z leteckého snímku
4. ortofotomapa
5. fotodokumentace

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2021 16:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: Prostřední Suchá pro Moravskoslezský kraj

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 555088 Havířov

Kat.území: 637742 Prostřední Suchá

List vlastnictví: 2816

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	70890692	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2429/2	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Prostřední Suchá, č.p. 446, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2429/2				
2430	463	zahradra		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění a provozování podzemních vodovodních přípojek na části pozemku; vstupu a vjezdu při údržbě (dle GP č. 2411-19a/2009)

Oprávnění pro

Parcela: 2429/2

Povinnost k

Parcela: 2441, Parcela: 2638/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2010.

V-647/2010-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

## Listina

o Smlouva směnná UZSVM/O/17207/2020-PSL ze dne 21.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 13:00:00. Zápis proveden dne 11.01.2021; uloženo na prac. Ostrava

V-18942/2020-807

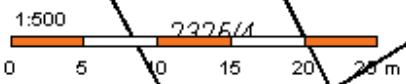
Pro: Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 70890692

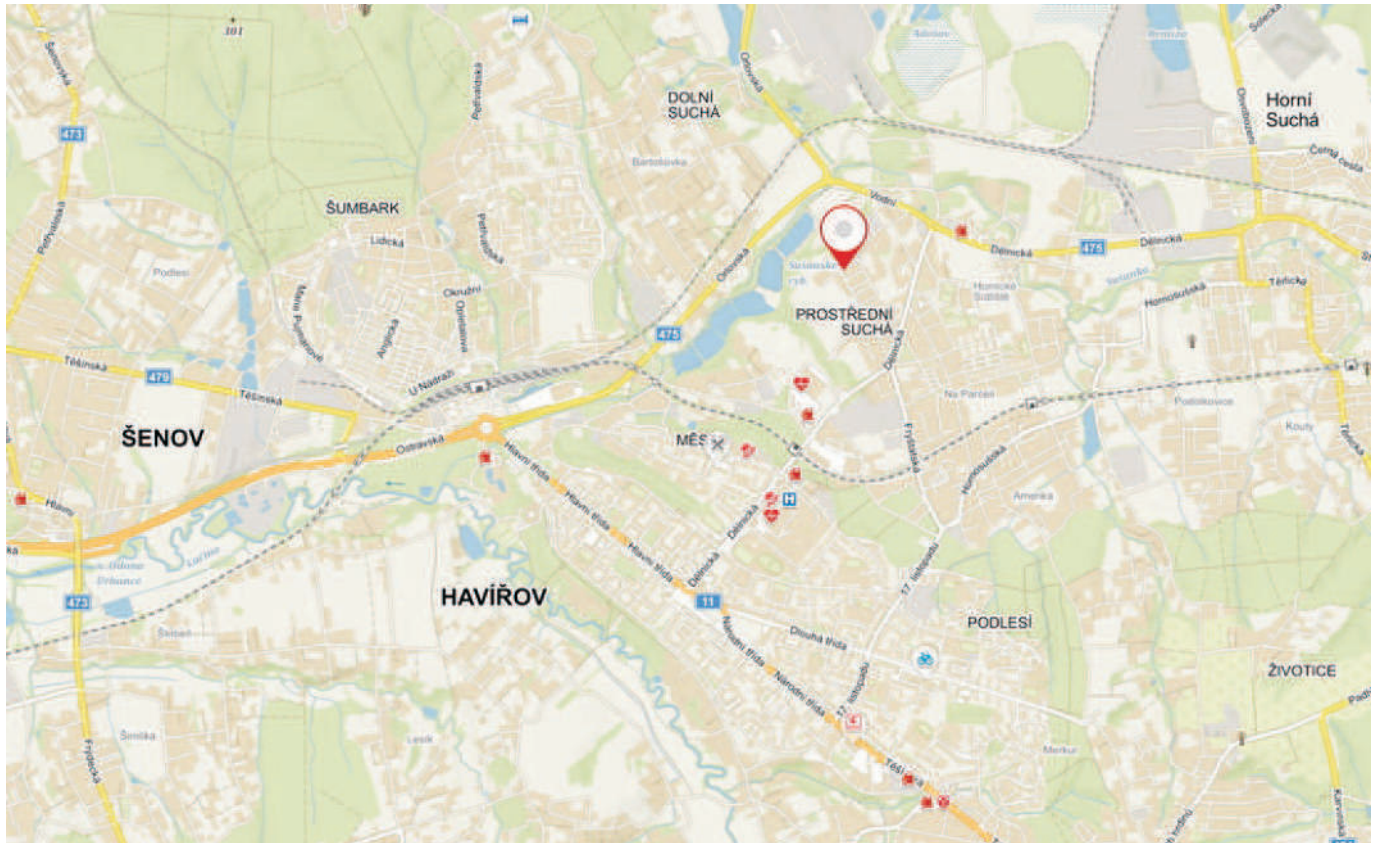
**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
---------	------	------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.



# Situační plánek



# Výřez z leteckého snímku





Ortofotomapa



# Fotodokumentace



# Fotodokumentace

