

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 21-16/2024

ZNALEC: Ing. Ondřej Vašíček
Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83
IČO: 02098199

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

ČÍSLO JEDNACÍ: 024 EX 4634/13

ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU: Exekuční řízení

POŽADOVANÝ ÚKON: Stanovit obvyklou cenu nemovitostí
Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4
na nemovitých věcech zapsaných na LV 916
a 2523 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava,
okres Ostrava-město

PŘEDMĚT:

POČET VYHOTOVENÍ: Znalecký posudek je vyhotoven ve třech
vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3

DATUM: 24. 9. 2024

OCENĚNO KE DNI: 3. 9. 2024

POČET STRAN: 33

POČET PŘÍLOH: 7

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se u k l á d á, aby stanovil obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitých věcí, které jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 916 a 2523 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, pro exekuční řízení vedené pod č.j. 024 EX 4634/13.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na nemovitých věcech:

a) Zapsaných na LV č. 916 pro k.ú. Slezská Ostrava:

- Pozemek parc.č. 348/3, o výměře 48 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace
- Pozemek parc.č. 364/3, o výměře 333 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 365/1, o výměře 221 m² – zastavěná plocha a nádvoří (na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., zemědělské stavení, bez LV)

b) Zapsané na LV č. 2523 pro k.ú. Slezská Ostrava:

- Pozemek parc.č. 362, o výměře 313 m² – zastavěná plocha a nádvoří (součástí pozemku je rodinný dům č.p. 815)

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňované nemovité věci k datu místního šetření nacházely.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, pod č.j. 024 EX 4634/13.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

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

1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 3.9.2024 od 15:00, a to za účasti paní Jany Olbortové (povinná), jejího druha, její matky paní Jany Olbortové a znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace rodinného domu a pozemku zahrady, bylo provedeno jeho zaměření a byla provedena kontrola stavebně-technického stavu.

V rámci prohlídky rodinného domu č.p. 815 byly navštíveny pouze prostory užívané povinnou Janou Olbortovou a půdní prostory. Dále byl proveden náhled zvenčí do prostor užívaných paní Leitnerovou. Další prostory nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) nemovitých věcí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

- a) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 916, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 27.5.2024
- b) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 2523, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 27.5.2024
- c) Kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list č. OSTRAVA 7-1/21, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, ze dne 19.9.2024
- d) Informace zjištěné při místním šetření nemovitých věcí provedené dne 3.9.2024
- e) Kupní smlouva ze dne 26.9.1933
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- g) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Územní plán pro město Ostrava
- d) Cenová mapa stavebních pozemků pro město Ostrava
- e) Vyjádření správců inženýrských sítí o existenci sítí v dané lokalitě
- f) Realitní server www.sreality.cz
- g) Webová stránka www.delnickekolonie.cz/zverina
- h) Standard České bankovní asociace – Standardy oceňování nemovitých věcí

Zákony a vyhlášky:

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz

e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Literatura:

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.
- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění:

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro účel exekučního řízení.

3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA

3.1. OBVYKLÁ CENA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

3.2. TRŽNÍ HODNOTA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

4. METODY OCENĚNÍ

4.1. NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení stavby v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů.

Podle provedení a vybavení stavby se zjistí odpovídající cena za měrnou jednotku (m, m², m³, popř. ks), chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru nebo délkových, plošných nebo kvadratických výměr se zjistí výchozí cena.

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.

Věcná hodnota stavby - Jedná se o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

Reprodukční hodnota (tzv. nová hodnota) - cena hlavní stavby/staveb bez odpočtu opotřebení.

4.2. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 a vyhl. č. 434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

4.3. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikostí, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými

majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro účel exekučního řízení a za účelem prodeje v dražbě v rámci tohoto řízení. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací a nákladové metody a rovněž metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

5. NÁLEZ

5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí a bude provedeno místní šetření na oceňovaných nemovitých věcí. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální situace a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Rodinný dům č.p. 815 s příslušenstvím
Adresa:	Podílň 815/14, PSČ 710 00, Ostrava-Slezská Ostrava
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Slezská Ostrava
Počet obyvatel:	cca 280.000

5.3.2. Popis lokality a umístění nemovitých věcí

Předmětné nemovité věci zapsané na LV č. 916 a 2523 pro k.ú. Slezská Ostrava se nacházejí při ulici Podílň ve východní části města Ostrava, v městském obvodu Slezská Ostrava. Rodinný dům č.p. 815 je umístěn v bývalé dělnické kolonii s názvem „Zvěřina“ v údolí mezi osadami Zvěřina a Salmovec. Okolním kopcovitým terénem je lokalita oddělena od rušných částí obce, zejména od nedaleké Těšínské ulice a na ni navazujícího dopravního terminálu Hranečník. Výstavba dělnické kolonie byla započata ve druhé polovině 20. století. Nedaleko dělnické kolonie se nachází ústřední hřbitov města Ostravy. Centrální část městského obvodu Slezská Ostrava se nachází ve vzdálenosti 2,5 km. Historické centrum města s kompletní občanskou vybaveností, infrastrukturou a sítí služeb se nachází ve vzdálenosti 3,0 km. Dopravní dostupnost lokality je dobrá. Nejbližší trolejbusová

zastávka ostravské MHD (zastávka „Zvěřinská“) se nachází ve vzdálenosti 800 m, ve vzdálenosti 1,0 km se nachází dopravní terminál Hraniční s autobusovými, trolejbusovými a tramvajovými zastávkami. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Těšínská, spojující centrum města s jeho východní částí je možné ve vzdálenosti 800 m. Napojení na ulici Bohumínská, procházející městem ve směru sever-jih, je možné ve vzdálenosti 2,6 km. Vlakové nádraží Ostrava-Hlavní nádraží se nachází ve vzdálenosti 5,7 km. Z hlediska individuálního bydlení se v rámci města Ostrava jedná o méně atraktivní a průměrně žádanou lokalitu, avšak s dobrým dopravním napojením a dobrou dostupností do historického centra města. Dle platného územního plánu pro Statutární město Ostravu se předmětné nemovité věci (LV č. 916 a 2523) nacházejí ve funkční zóně „bydlení v rodinných domech“.

5.3.3. Přístup a příjezd k nemovitým věcem

Příjezd a přístup k oceňovanému rodinnému domu č.p. 815 a k souvisejícím pozemkům je možný z východní strany z ulice Podílíní (pozemek parc.č. 348/1 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava) nebo z ulice Adamcova (pozemek parc.č. 371 ve vlastnictví Statutárního města Ostrava). Příjezdová komunikace je s asfaltovým povrchem.

5.3.4. Napojení rodinného domu č.p. 815 na inženýrské sítě

Oceňovaný rodinný dům č.p. 815 je napojen na veřejný vodovodní a plynovodní řád a vedení elektrické energie.

Elektro – Rodinný dům je napojený na elektrickou síť prostřednictvím vzdušné přípojky NN ze sloupu, který se nachází na pozemku parc.č. 381. Vzdušná přípojka NN je ve vlastnictví distributora ČEZ Distribuce, a.s.

Voda – Rodinný dům je napojen na vodovodní řád DN 50 ve vlastnictví OVaK, a.s., který se nachází na pozemku parc.č. 348/2.

Splašková kanalizace – Splaškové vody jsou svedeny do žumpy, která se nachází na pozemku parc.č. 362 vedle rodinného domu.

Plyn – HUP se nachází na pozemku parc.č. 362 vedle rodinného domu.

5.3.5. Rodinný dům č.p. 815 na pozemku parc.č. 362

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený rodinný dům s nevyužívaným půdním prostorem. V rodinném domě se nachází čtyři samostatné byty o dispozičních velikostech 1+1 s hygienickým zázemím. Dva byty vedle sebe mají společný vchod do malé sdílené předsíně. Na jeden z bytů navazuje přístavba rodinného domu z východní strany, ve které se nachází další pobytová místnost. Dle sdělení povinné, p. Olbortové jsou trvale užívány pouze 2 ze 4 bytů, neužívané byty jsou dle p. Olbortové údajně ve zhoršených stavech.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je založen pravděpodobně na kamenných nebo smíšených základech bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Střech je sedlová, krytá živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, které jsou částečně poškozené. Stropní konstrukce nad 1.NP je dřevěná trémová s rovným podhledem. V navštíveném bytě užívaného povinnou p. Olbortovou bylo zjištěno, že strop v pokoji je částečně poškozen. Schody do půdního

prostoru jsou venkovní, dřevěné, v havarijním stavu. Fasádu domu tvoří hladké a štukované omítky, které jsou z části poškozené a opadané. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, v navštívených prostorech poškozené a částečně navlhle. V kuchyních a v hygienických prostorech je proveden keramický obklad. Podlahy jsou kryté převážně koberci. Okna jsou dřevěná, zdvojená, v jednom z bytů jsou okna plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné, osazené do ocelových zárubní, vstupní dveře jsou rovněž dřevěné, pouze v jednom z bytů jsou vstupní dveře plastové.

Vytápění bytu užívaného povinnou, paní Olbortovou, je zajištěno kamny na tuhá paliva umístěnými v kuchyni. Ohřev vody pravděpodobně zajišťuje elektrický bojler.

Ke dni ocenění se rodinný dům nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou. Dle sdělení povinné a dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven ve druhé polovině 19. století a od té doby byly provedeny dílčí úpravy do stávajícího stavu. Dle sdělení povinné p. Olbortové je v bytě, který užívá, realizována nová elektroinstalace. V případě bytu, který je užíván spoluvlastníkem p. Šedem, jsou vyměněny vstupní dveře a okna.

Garáž na pozemku parc.č. 365/1

Na pozemku parc.č. 365/1 se nachází samostatně stojící garáž pro jedno vozidlo. Garáž je založena na betonových základech, pravděpodobně bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel, příp. tvárnic. Střeška je pultová s mírným sklonem, krytá živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou plechové, fasádní omítky jsou vápenocementové, částečně poškozené. Vrata do garáže jsou dvoukřídlá, dřevěná. Budova garáže není napojena na žádnou inženýrskou síť. Ke dni ocenění se budova garáže nachází v průměrném stavebně-technickém stavu. Doba výstavby garáže a její stáří nebylo znalci sděleno. S ohledem na použité materiály a opotřebení se předpokládá, že výstavba garáže byla realizována na přelomu 60tých/70tých let 20. století.

Hospodářská budova na pozemku parc.č. 365/1

Na pozemku parc.č. 365/1 se nacházejí základy a sklepní prostory bývalé hospodářské budovy. Původně se jednalo o hospodářské zázemí k rodinnému domu č.p. 815, ze kterého pouze 4 sklepní kóje ke 4 bytům rodinného domu. Zachovalá sklepní část stavby je zděné konstrukce, pravděpodobně ze smíšeného zdiva. Na spodní stavbě bývalé hospodářské budovy se nachází menší dřevěná kůlna. Vzhledem ke zjištěnému stavu, odhadovanému stáří (výstavba pravděpodobně ve 2. polovině 19. století) a rozsahu zachovalých částí bývalé hospodářské budovy nemá tato budova výrazný dopad na stanovenou obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí.

Při stanovení nákladové a porovnávací hodnoty nebylo s touto hospodářskou budovou, resp. jejími pozůstalými částmi uvažováno.

5.3.6. Příslušenství nemovitých věcí

a) Příslušenství rodinného domu č.p. 815 (LV č. 2523)

Příslušenství oceňovaného rodinného domu tvoří žumpa a přípojky inženýrských sítí (voda, plyn) včetně HUP.

b) Příslušenství pozemků parc.č. 348/3, 364/3 a 365/1 (LV č. 916)

Příslušenství pozemkového celku tvoří pouze oplocení okolo pozemků zahrady.

S ohledem na stáří rodinného domu, stavby garáže a zbytků hospodářské budovy a rovněž na zjištěnou údržbu lze předpokládat, že uvedené příslušenství oceňovaných nemovitých věcí je značně opotřebené, případně na hranici své morální a fyzické životnosti.

5.3.7. Velikostní údaje o oceňovaných nemovitých věcech (informace z katastru nemovitostí a z fyzického zaměření):

Zastavěná plocha rodinným domem č.p. 815:	207 m ²
Zastavěná plocha garáží na pozemku parc.č. 365/1:	16 m ²
Zastavěná plocha bývalé hospodářské budovy na pozemku parc.č. 365/1:	40 m ²
Obestavěný prostor rodinného domu č.p. 815:	1.087 m ³
Obestavěný prostor garáže na pozemku parc.č. 365/1:	36 m ³
Podlahová plocha rodinného domu č.p. 815:	155 m ²
Podlahová plocha garáže na pozemku parc.č. 365/1:	13 m ²
Velikost pozemkového celku zapsaného na LV č. 916:	602 m ²
Velikost pozemku zapsaného na LV č. 2523:	313 m ²

Tabulka č. 1: Přehled místností v rodinném domě č.p. 815

Byt / uživatel	Místnost	Podlahová plocha
č. 1 p. Olbortová, ml.	Pokoj	19,54 m ²
	Kuchyň	10,49 m ²
	WC/koupelna	3,53 m ²
	Polovina společné předsíně	2,08 m ²
č. 2 p. Olbortová, st.	Pokoj	19,54 m ²
	Kuchyň	10,49 m ²
	WC/koupelna	3,53 m ²
	Polovina společné předsíně	2,08 m ²
č. 3 p. Šedo	Pokoj	19,54 m ²
	Kuchyň	10,49 m ²
	WC/koupelna	3,53 m ²
	Polovina společné předsíně	2,08 m ²
č. 4 p. Leitnerová Soňa p. Leitnerová Kateřina	Pokoj	19,54 m ²
	Kuchyň	10,49 m ²
	WC/koupelna	3,53 m ²
	Polovina společné předsíně	2,08 m ²
	Pokoj v přístavbě	12,5 m ²

Pozitiva předmětných nemovitostí

- Umístění s dobrou dostupností do centra města Ostravy
- Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě (vyjma splaškové kanalizace)

Negativa předmětných nemovitostí

- Umístění v méně žádané lokalitě v rámci města Ostravy
- Zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu se zanedbanou údržbou
- Jednoduché vybavení rodinného domu
- Pozemky zahrady (LV č. 916) nejsou v jednom funkčním celku s rodinným domem
- Existence zbytků hospodářské budovy na pozemku parc.č. 365/1

5.3.8. Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci

Přístavba rodinného domu z východní strany není řádně zakreslena v katastrální mapě.

Na LV č. 916 pro k.ú. Slezská Ostrava je uvedeno, že na pozemku parc.č. 365/1 stojí stavba bez č.p./č.e. – zemědělské stavení (bez LV). Při místním šetření bylo zjištěno, že se v současnosti jedná o pozůstatky hospodářské budovy, ze které zbyly pouze sklepní prostory.

Na pozemku parc.č. 365/1 se rovněž nachází budova garáže, která je sice zakreslena v katastrální mapě, ale není zapsána na LV.

5.4. PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S PŘEDMĚTEM OCENĚNÍ

- Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 916 oddílech C a D pro k.ú. Slezská Ostrava ze dne 27.5.2024 vážnou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu povinné Jany Olbortové zástavní práva exekutorská, zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorských úřadů, mj. Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková.

Tato zástavní práva a exekuční příkazy nebyly při ocenění zohledněny.

- Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 916 oddíl C pro k.ú. Slezská Ostrava ze dne 27.5.2024 se pozemky parc.č. 348/3, 364/3 a 365/1 nacházejí v dobývacím prostoru Michálkovice I. S ohledem na skutečnost, že na území Statutárního města Ostravy byla těžba zastavena, nemá tato skutečnost vliv na stanovenou obvyklou cenu.

- Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2523 oddílech C a D pro k.ú. Slezská Ostrava ze dne 27.5.2024 vážnou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu povinné Jany Olbortové zástavní práva exekutorská, zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorských úřadů, mj. Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková.

Tato zástavní práva a exekuční příkazy nebyly při ocenění zohledněny.

- Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2523 oddíl C pro k.ú. Slezská Ostrava ze dne 27.5.2024 se pozemek parc.č. 362 nachází v dobývacím prostoru Michálkovice I. S ohledem na skutečnost, že na území Statutárního města Ostravy byla těžba zastavena, nemá tato skutečnost vliv na stanovenou obvyklou cenu.

- Na výpise z katastru nemovitostí LV č. 916 v oddíle D pro k.ú. Slezská Ostrava ze dne 27.5.2024 je uvedeno upozornění ZDŘ-2/2001-807 vážnoucí k pozemku parc.č. 365/1. Dle sdělení paní Kawulokové z Katastrálního úřadu v Ostravě se toto upozornění týká skutečnosti, že hospodářská budova nebyla doposud řádně zkolaudována. S ohledem na zjištěný stavebně-

technický stav předmětné budovy není tato skutečnost v ocenění zohledněna a nemá vliv na stanovenou obvyklou cenu.

Věcná břemena

Na výpisu z KN oddíl B LV č. 2523 oddíl C pro k.ú. Slezská Ostrava ze dne 27.5.2024 je evidováno toto věcné břemeno ve prospěch pozemku parc.č. 362:

- Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály přes pozemky parc.č. 361/1, 361/2, 361/3, 361/4, 355, 349/10, 349/4, 349/5, 349/7, 349/8, 350/1, 350/2, 351, 352/1, 353, 354/1, 354/2, 358 a jednotky č. 820/1, 820/2, 820/3 dle odst. VI. Smlouvy. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 362, a to na základě Kupní smlouvy ze dne 26.9.1933 (Z-24314/2006-807).

S ohledem na charakter věcného břemene nemá toto věcné břemeno negativní vliv na stanovenou obvyklou cenu a na prodejnost v dražbě.

Na výpisu z KN oddíl C LV č. 2523 oddíl C pro k.ú. Slezská Ostrava ze dne 27.5.2024 je evidováno toto věcné břemeno k tíži pozemku parc.č. 362:

- Věcné břemeno dolování bez nároku na náhradu škod na pozemku parc.č. 362 dle článku V. smlouvy ve prospěch společnosti Zwierzinovo kamenouhelné těžárstvo ve Slezské Ostravě, Ostrava a jejich právních nástupců. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě Kupní smlouvy ze dne 26.9.1933 (Z-24314/2006-807).

S ohledem na skutečnost, že na území Statutárního města Ostravy byla těžba zastavena, nemá toto věcné břemeno vliv na stanovenou obvyklou cenu a na prodejnost v dražbě. Toto věcné břemeno není tedy již využíváno a pravděpodobně již není opodstatněné.

5.5 ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Rodinné domy nacházející v průměrných a zhoršených stavebně-technických stavech, umístěných v severovýchodní části města Ostravy s dobrou dopravní dostupností do centra města se v současnosti prodávají běžně s dobou inzerce 9 až 12 měsíců. Doba prodeje je ovlivněna správně nastavenou inzerovanou cenou. Poptávka po obdobných rodinných domech v bývalých dělnických koloniích, zhoršeného stavu je nižší než jejich nabídka. V současné době dochází k postupnému oživení hypotečního a realitního trhu, což zapříčiňuje mírný nárůst inzerovaných a prodejních cen rodinných domů.

V současnosti rovněž probíhají prodeje rodinných domů, které jsou ve vlastnictví společnosti Heimstaden s.r.o. Tyto rodinné domy jsou umístěny převážně v bývalých dělnických koloniích, stavebně-technické stavy jsou průměrné až mírně zhoršené. Prodávány jsou také domy do vlastnictví stávajícím nájemcům.

S ohledem na stávající stavebně-technický stav rodinného domu, jeho dobu výstavby, zjištěné příslušenství a vybavení domu lze konstatovat, že oceňované nemovitosti jsou na trhu hůře obchodovatelné s předpokladem delší doby samotného prodeje.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného rodinného domu byly zohledněny veškeré faktory, a to i ve vztahu k porovnávaným rodinným domům, které jsou aktuálně inzerované případně jejichž prodeje byly realizovány v posledních 13ti měsících.

6. POSUDEK

6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do tří odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou nákladovou (Nákladový přístup) - věcnou hodnotou oceňovaných nemovitých věcí
- 3) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. (platná ke dni ocenění), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Nemovitosti zapsané na LV č. 916

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na pozemku parc.č. 365/1 se nacházejí zůstatky (1.PP) bývalé hospodářské budovy. Tato budova nebyla doposud zkolaudována a není řádně zapsána v katastru nemovitostí.	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny	III	1,00

- obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) II 1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,01
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Na pozemku parc.č. 365/1 se nacházejí zůstatky (1.PP) bývalé hospodářské budovy.	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,862}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,747$

1. Garáž na pozemku parc.č. 365/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby: 55 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 2 392,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 16,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	16,00 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor

1.NP: (16)*(2,25) = 36,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 36,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svíslé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = 0,725$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,725 = 0,579$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,120$

Index polohy pozemku $I_P = 0,770$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 392,- Kč/m³ * 0,579 = 1 384,97 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 36,00 m³ * 1 384,97 Kč/m³ * 1,120 * 0,770 = 42 998,33 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 42 998,33 Kč

2. Pozemky zapsané na LV č. 916

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	365/1	221	800,00	176 800,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	348/3	38	800,00	30 400,-
orná půda	364/3	333	670,00	223 110,-
Cenová mapa - celkem		592		430 310,-

Pozemky zapsané na LV č. 916 - cena zjištěná celkem = 430 310,- Kč

3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	430 310,00
Celková výměra pozemku	m ²	592,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	250,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	181 718,75
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	11 811,72

Trvalé porosty = 11 811,72 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Garáž na pozemku parc.č. 365/1	42 998,- Kč
2. Pozemky zapsané na LV č. 916	430 310,- Kč
3. Trvalé porosty	11 812,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 485 120,- Kč

slovy: Čtyři sta osmdesát pět tisíc jedno sto dvacet Kč

b) Nemovitosti zapsané na LV č. 2523

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,143}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,01
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - xxx	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,052}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,911}$$

1. Rodinný dům č.p. 815

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava – oblast 5
Stáří stavby:	160 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 619,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	190+4,8*3,5	=	206,80 m ²
půdní prostor:		=	190,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	206,80 m ²	3,80 m
půdní prostor:	190,00 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(190)*(3,80)+16,8*2,5	=	764,00 m ³
půdní prostor:	(190)*(3,40)/2	=	323,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 087,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	206,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	396,80 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,92	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 160 let:

$$s = 1 - 0,005 * 160 = \mathbf{0,200}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,335}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,920}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_v = 3\,619,- \text{ Kč/m}^3 * 0,335 = 1\,212,37 \text{ Kč/m}^3$

CS_p = OP * ZCU * $I_T * I_P = 1\,087,00 \text{ m}^3 * 1\,212,37 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,920 = 1\,200\,294,31 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 200 294,31 Kč

2. Pozemek zapsaný na LV č. 2523

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	362	313	800,00	250 400,-
Cenová mapa - celkem		313		250 400,-

Pozemek zapsaný na LV č. 2523 - cena zjištěná celkem = 250 400,- Kč

Výsledky analýzy dat

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 815 | 1 200 294,- Kč |
| 2. Pozemek zapsaný na LV č. 2523 | 250 400,- Kč |

Zjištěná cena - celkem: 1 450 694,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 450 690,- Kč

slovy: Jeden milion čtyři sta padesát tisíc šest set devadesát Kč

6.3. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (věcná hodnota, časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU pro rok 2023 společnosti RTS Brno a dále databáze nákladových, pořizovacích cen obdobných rodinných domů. Opotřebení rodinného domu a vedlejších staveb bylo vzhledem ke jejich zjištěnému stavebně-technickému stavu stanoveno odborným odhadem.

V rámci zařídění podle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) byl rodinný dům č.p. 815 zařazen do třídy 803.71 Domky rodinné dvoubytové - svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.

Budova garáže na pozemku parc.č. 365/1 byla zařazena do třídy 812.61 Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení - svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.

6.3.1. Stanovení opotřebení budov

a) Stanovení opotřebení rodinného domu č.p. 815

S ohledem na zjištěný stavebně-technický stav a zanedbanou údržbu je opotřebení stanoveno odborným odhadem, a to ve výši **75%**.

b) Stanovení opotřebení garáže na pozemku parc.č. 365/1

S ohledem na zjištěný stavebně-technický stav garáže je opotřebení stanoveno odborným odhadem, a to ve výši **60%**.

6.3.2. Stanovení reprodukční ceny a věcné hodnoty

Stavba	Obestavěný prostor (m ³)	Kč/m ³	Reprodukční cena (Kč)	Opotřebení	Věcná hodnota (Kč)
Rodinný dům č.p. 815	1.087	8.630	9 380 810	75%	2 345 203
Garáž na pozemku parc.č. 365/1	36	6.930	249 480	60%	99 792

6.3.3. Ocenění pozemků zapsaných na LV č. 916 a 2523

Podkladem pro stanovení ceny předmětných pozemků jsou zejména tržní ceny pozemků, které byly v dané lokalitě v poslední době prodány. Realizované prodejní ceny obdobných stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů, nacházející se ve východní části města Ostrava, tj. v obdobně atraktivních lokalitách v rámci města se pohybují nejčastěji v rozmezí 900 až 1.400 Kč/m². Výše dosažené kupní ceny je závislá od velikosti a tvaru pozemkového celku, jeho připravenosti včetně zasíťování a samotném umístění v lokalitě. Vyšší kupní ceny jsou evidovány u pozemků s již připravenou technickou infrastrukturou včetně přípojek inženýrských sítí na hranici pozemku (tabulka realizovaných prodejů obdobných pozemků je uveden v kapitole č 6.4.4).

S ohledem na umístění oceňovaných pozemků, na jejich nepravidelný tvar, napojení na technickou infrastrukturu, umístění v konkrétní lokalitě a rovněž vzhledem k existenci zbytků hospodářské budovy na pozemku parc.č. 365/1 je při stanovení hodnoty pozemků v rámci výpočtu věcné hodnoty uvažováno s jednotkovou cenou ve spodní polovině zjištěného cenového rozmezí.

Výpočet tržní hodnoty oceňovaných pozemků zapsaných na LV č. 916

Výměra pozemků	602 m ²
Jednotková cena pozemků	1.100 Kč/m ²
Tržní hodnota pozemků	662.200 Kč

Výpočet tržní hodnoty oceňovaného pozemku zapsaného na LV č. 2523

Výměra pozemku	313 m ²
Jednotková cena pozemku	1.100 Kč/m ²
Tržní hodnota pozemku	344.300 Kč

6.3.4. Rekapitulace věcných hodnot

a) Nemovité věci zapsané na LV č. 916

Garáž na pozemku parc.č. 365/1	99 792 Kč
Tržní hodnota pozemků	662 200 Kč
Celkem	761 992 Kč

Celková hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 916 zjištěná nákladovou metodou činí (po zaokrouhlení):

760.000 Kč

b) Nemovité věci zapsané na LV č. 2523

Věcná hodnota rodinného domu č.p. 815	2 345 203 Kč
Tržní hodnota pozemku	344 300 Kč
Celkem	2 689 503 Kč

Celková hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2523 zjištěná nákladovou metodou činí (po zaokrouhlení):

2.690.000 Kč

6.4. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

V případě ocenění rodinného domu č.p. 815 (LV č. 2523) je srovnání provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² podlahové plochy.

V případě ocenění pozemků zahrady (LV č. 916) je porovnávací metoda provedena pomocí porovnání s obdobnými (srovnatelnými) pozemky určenými pro výstavbu rodinného domu. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, předpokládané využití, velikost, možnost napojení na technickou infrastrukturu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² výměry pozemku. S ohledem na velikost a stavebně-technický stav objektu garáže, není tato garáž oceněna samostatně, ale její je zohledněna v porovnávací hodnotě pozemkového celku.

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny porovnatelných pozemků ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze.

Podkladem pro stanovení porovnávací hodnoty rodinného domu a pozemků jsou zejména tržní ceny pozemků a rodinných domů, které byly v dané lokalitě a okolí prodány v letech 2023 a 2024.

6.4.1. Srovnávací kritéria při ocenění rodinného domu č.p. 815

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ - Koeficient **lokalita** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K₂ - Koeficient **velikost nemovitých věcí** v sobě odráží velikost rodinného domu zejména z hlediska jeho užité plochy.

K₃ - Koeficient **stav objektu** v sobě odráží stavebně technický stav stavby, stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných konstrukcí.

K₄ - Koeficient **vybavení** v sobě odráží standard vybavení rodinného domu, mj. druh vytápění, sociální zařízení, vybavení kuchyně apod.

K₅ - Koeficient **pozemek** zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, tvaru pozemku zahrady.

K₆ – Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci příslušenství garáže, krytého stání, venkovní úpravy, vedlejší stavby, aj.


K_7 – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem, úvahu zpracovatele ocenění.

6.4.2. Stanovení hodnoty koeficientů


Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, větší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.


6.4.3. Rodinný č.p. 815, součást pozemku parc.č. 362 (LV č. 2523)

Rodinné domy použité v porovnávací metodě

Název	č. 01 – Rodinný dům Hrušov		
Lokalita	Poslední č.p. 534, Ostrava-Hrušov		
Popis	<p>Jedná se o zděný, samostatně stojící rodinný dům, nepravidelného půdorysu a je tvořen obytnou jihozápadní částí, která je podsklepená, má 1 nadzemní podlaží a je zastřešená sedlovou s vikýřím a obytným podkrovím, a hospodářskou severovýchodní částí, která je nepodsklepená, přízemní a zastřešená sedlovou střechou bez podkroví. Původní dům byl stáří odhadem 60 let, ale v r. 1990 došlo k jeho přístavbě a kompletní modernizaci a v r. 2010 ještě byly v celé budově nainstalována nová plastová okna a proběhla dílčí rekonstrukce podkroví. V přízemí domu se nachází 1 byt 3+1, sklad a garáž a v podkroví se nachází 1 byt 3+kk. V roce 2015 byla provedena přístavba zádveří o zastavěné ploše 12 m².</p> <p>Zdroj tepla krbová kamna v ob. pokoji. El. bojler zdroj ohřevu teplé vody. Koupelna samostatná, tvořená sprchovým koutem a umyvadlem, keramický obklad na stěnách. V prostoru kuchyně se nachází kuch. linka.</p>		
Zdroj	Cenové řízení V-2316/2024-807 – prodej 03/2024		
	Výměra pozemku	458 m ²	Cena
	Obytná plocha	60 m ²	1.250.000 Kč
			Jednotková cena
			20.833 Kč/m ²
Použité koeficienty			
K_1 – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
K_2 – Velikost	Menší	0,95	
K_3 – Stav budovy	Lepší	0,90	
K_4 – Vybavení	Lepší	0,90	
K_5 – Výměra pozemku	Větší	0,92	
K_6 – Příslušenství	Srovnatelné	1,00	
K_7 - Ostatní	Lepší	0,90	
Celkový koeficient	K_c	0,64	
Upravená jednotková cena	13.274 Kč/m²		
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený rodinný dům je umístěn ve srovnatelné lokalitě v rámci města Ostravy. Rodinný dům je lepšího (průměrného) stavebně-technického stavu s pravidelnou údržbou, s lepším vybavením. Oproti oceňovanému domu k porovnávanému domu přísluší okolní pozemek zahrady.		

Název	č. 02 – Rodinný dům Muglinov		
Lokalita	Sodná č.p. 434, Ostrava-Muglinov		
Popis	<p>Jedná se o řadový, rohový, rodinný dům o velikosti jedné bytové jednotky 2+1. Stavba je napojena na elektrinu 220, veřejný vodovod, plyn, veřejnou kanalizaci. Stavba z poloviny 50. let 20. století. Stavba z 1/4 zděná (středová stěna mezi dvojdomkem zděné konstrukce) zbývající svíslé konstrukce dřevěné, včetně tepelných a zvukových izolací. Stavba dle sdělení klientky v průběhu užívání prošla částečnými opravami. Kolem roku 2010 byla provedena výměna původních oken za okna plastová,</p>		

	rozvody elektřiny v mědi, rozvody vody a odpady v plastu. V roce 2018 podlahové krytiny v provedení lino. V roce 2018 keramický obklad v prostoru vany, nová vana. V roce 2020 pořízen nový plynový kotel jako zdroj topení a ohřevu teplé vody. Dále prováděna standardní údržba. Zdroj tepla a ohřevu teplé vody plynový kotel. Ve stavbě se nachází 1x samostatné WC. V prostoru kuchyně se nachází kuch. linka a vana se zástěnou (závěsem). Technický stav stavby je hodnocen jako průměrný.			
Zdroj	Cenové řízení V-16622/2023-807 – prodej 11/2023			
	Výměra pozemku	549 m ²	Cena	Jednotková cena
	Obytná plocha	60 m ²	1.390.000 Kč	23.167 Kč/m ²
Použité koeficienty				
	K ₁ – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
	K ₂ – Velikost	Menší	0,95	
	K ₃ – Stav budovy	Mírně lepší	0,92	
	K ₄ – Vybavení	Lepší	0,90	
	K ₅ – Výměra pozemku	Větší	0,92	
	K ₆ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00	
	K ₇ - Ostatní	Lepší	0,90	
	Celkový koeficient	K_c	0,65	
	Upravená jednotková cena	15.089 Kč/m²		
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený rodinný dům je umístěn ve srovnatelné lokalitě v rámci města Ostravy. Rodinný dům je mírně lepšího (průměrného) stavebně-technického stavu s pravidelnou údržbou, s lepším vybavením. Oproti oceňovanému domu k porovnávanému domu přísluší okolní pozemek zahrady.			

Název	č. 03 – Rodinný dům Slezská Ostrava			
Lokalita	Fišarova č.p. 1537, Ostrava-Slezská Ostrava			
Popis	Jedná se o polovinu finského domu č.p. 1537 s bytem o dispoziční velikosti 2+1 s technickým zázemím. Stavba z poloviny 50 tých let 20. století., převážně dřevěné konstrukce. Zdroj tepla a ohřevu teplé vody plynový kotel. Ve stavbě se nachází 1x samostatné WC. V prostoru kuchyně se nachází kuchyňská linka. Rodinný dům se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu			
Zdroj	Cenové řízení V-11855/2023-807 – prodej 08/2023			
	Výměra pozemku	406 m ²	Cena	Jednotková cena
	Obytná plocha	54 m ²	1.290.000 Kč	23.889 Kč/m ²
Použité koeficienty				
	K ₁ – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
	K ₂ – Velikost	Menší	0,95	
	K ₃ – Stav budovy	Mírně lepší	0,95	
	K ₄ – Vybavení	Mírně lepší	0,95	
	K ₅ – Výměra pozemku	Větší	0,92	
	K ₆ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00	
	K ₇ - Ostatní	Lepší	0,90	
	Celkový koeficient	K_c	0,71	
	Upravená jednotková cena	16.959 Kč/m²		
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený rodinný dům je umístěn ve srovnatelné lokalitě v rámci města Ostravy. Rodinný dům je mírně lepšího (průměrného) stavebně-technického stavu s průměrnou údržbou, s mírně lepším vybavením. Oproti oceňovanému domu k porovnávanému domu přísluší okolní pozemek zahrady.			

Statistické údaje

Aritmetický průměr upravených jednotkových cen	15.107 Kč/m ² obytné plochy
Vážený průměr upravených jednotkových cen	15.043 Kč/m ² obytné plochy

Vyhodnocení porovnávací metody

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se rodinné domy v obdobných dělnických koloniích, spíše průměrného stavebně-technického, srovnatelného příslušenství a průměrného vybavení, nacházející se ve srovnatelných lokalitách ve východní části města Ostravy obvykle obchodují za jednotkové ceny v rozmezí 20.000 až 24.000 Kč/m² obytné plochy rodinného domu.

Po zohlednění upravujících koeficientů odlišností vybraného souboru parametrů se jednotkové ceny realizovaných prodejů pohybují v rozmezí 13.000 až 17.000 Kč/ obytné plochy rodinného domu.

Porovnávací hodnota rodinného domu stanovená porovnávací metodou byla stanovena s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující jeho obchodovatelnost, tj. zejména velikost rodinného domu, jeho umístění v konkrétní lokalitě, jeho zjištěný stavebně-technický stav a velikost pozemkového zázemí, a to vše v návaznosti na aktuální poptávku na realitním trhu.

S ohledem na nižší počet realizovaných prodejů rodinných domů v bývalých dělnických koloniích ve městě Ostrava bylo provedeno srovnání s prodeji rodinných domů, které se nachází v mírně lepších (průměrných) stavech a lepšího vybavení, s následnou výraznou korekcí jednotkových cen pomocí koeficientů odlišnosti.

Porovnávací hodnotu pozemku parc.č. 362, jehož součástí je rodinný dům č.p. 815, stanovují dle provedené statistické analýzy zjištěných hodnot jednotkových cen (Kč/m² obytné plochy domu) při spodní hranici zjištěného cenového rozmezí, a to na částku:

2.000.000 Kč

(~ 13.000 Kč/m² obytné plochy rodinného domu č.p. 815)

6.4.4. Pozemky parc.č. 348/3, 364/3 a 365/1 (LV č. 916)

Realizované transakce stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů v obdobných lokalitách ve východní části Statutárního města Ostravy:

Typ nemovitosti, umístění	Kupní cena	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj / datum prodeje
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, ul. Habrova, Ostrava-Slezská Ostrava	499.000	347	1.438	V-16323/2023-807, prodej 11/2023
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, ul. Boháčova, Ostrava-Michálkovice	765.900	851	900	V-1990/2024-807, prodej 03/2024
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, ul. Briketářská, Ostrava-Heřmanice	490.000	469	1.045	V-2321/2024-807, prodej 03/2024

Pozemek pro výstavbu rodinného domu, ul. Skřivánčí, Ostrava-Michálkovice	520.000	434	1.198	V-10217/2023-807, prodej 07/2023
--------------------------------------------------------------------------	---------	-----	-------	-------------------------------------

Statistické údaje

Aritmetický průměr jednotkových cen	1.145 Kč/m ²
Vážený průměr jednotkových cen	1.083 Kč/m ²

Vyhodnocení porovnávací metody

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se pozemky určené územním plánem pro výstavbu rodinných domů umístěné ve východní části Statutárního města Ostravy, tj. v obdobně atraktivních lokalitách v rámci města se pohybují nejčastěji v rozmezí 900 až 1.400 Kč/m².

Výše dosažené kupní ceny je závislá od velikosti pozemkového celku, jeho připravenosti včetně zasíťování, napojení na dopravní tahy a samotném umístění v lokalitě. Vyšší kupní ceny jsou evidovány u pozemků s již připravenou technickou infrastrukturou včetně přípojek inženýrských sítí na hranici pozemku. S ohledem na existenci budovy garáže, která se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu, a existence zbytků hospodářské budovy, je uvažováno s jednotkovou cenou přibližně v polovině zjištěného cenového rozmezí.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je porovnávací hodnota pozemků zapsaných na LV č. 916 o výměře 602 m² stanovena na částku:

700.000 Kč

(~ 1.160 Kč/m² předmětného pozemkového celku)

7. ODŮVODNĚNÍ

7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) obvyklé ceny bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a aktuálními nabídkami prodeje obdobných rodinných domů a pozemků. Informace o realizovaných prodejních cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců a odhadců. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí.

Pro porovnání s tržním a nákladovým způsobem ocenění byla také určena cena zjištěná podle aktuálního cenového předpisu. Zjištěná cena v případě rodinného domu č.p. 815 se od porovnávací hodnoty výrazně odlišuje, a to zejména z důvodu nízké základní jednotkové ceny za 1 m³ obestaveného prostoru rodinného domu určené cenovým předpisem.

Aktuální situaci na trhu s obdobnými rodinnými domy a pozemky nejlépe vystihuje provedena porovnávací metoda, která je založena na porovnání oceňovaného rodinného domu a pozemků s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí nacházejících se v předmětné lokalitě.

Rekapitulace provedených metod ocenění

a) Nemovité věci zapsané na LV č. 916

Cena zjištěná podle cenového předpisu	485.120 Kč
Věcná hodnota stanovená nákladovým způsobem	760.000 Kč
Porovnávací hodnota	700.000 Kč

b) Nemovité věci zapsané na LV č. 2523

Cena zjištěná podle cenového předpisu	1.450.690 Kč
Věcná hodnota stanovená nákladovým způsobem	2.690.000 Kč
Porovnávací hodnota	2.000.000 Kč

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založená na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na aktuální situaci a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

Dle požadavku zadavatele je v rámci ocenění stanovena obvyklá cena samostatně pro **pozemek parc.č. 362, jehož součástí je rodinný dům č.p. 815 (LV č. 2523)**, a samostatně pro **pozemky zahrady (LV č. 916)**.

a) Obvyklou cenu oceňovaného pozemku zahrady zapsaného na LV č. 916 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město stanovuji ve výši porovnávací hodnoty, a to na částku ve výši:

700.000 Kč

b) Obvyklou cenu oceňovaného pozemku parc.č. 362, jehož součástí je rodinný dům č.p. 815, zapsané na LV č. 2523 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město stanovuji ve výši porovnávací hodnoty, a to na částku ve výši:

2.000.000 Kč

7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, informace sdělené povinnou Janou Olbortovou, veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitých věcí, které jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 916 a 2523 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, pro exekuční řízení vedené pod č.j. 024 EX 4634/13.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 na nemovitých věcech:

a) Zapsaných na LV č. 916 pro k.ú. Slezská Ostrava:

- Pozemek parc.č. 348/3, o výměře 48 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace
- Pozemek parc.č. 364/3, o výměře 333 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 365/1, o výměře 221 m² – zastavěná plocha a nádvoří (na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., zemědělské stavení, bez LV)

b) Zapsané na LV č. 2523 pro k.ú. Slezská Ostrava:

- Pozemek parc.č. 362, o výměře 313 m² – zastavěná plocha a nádvoří (součástí pozemku je rodinný dům č.p. 815)

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové a porovnávací metody, a dále aktuálního cenového předpisu stanovují výslednou obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí včetně příslušenství se zohledněním všech faktorů majících vliv na stanovenou cenu takto:

a) Pozemky zapsané na LV č. 916 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město:

700.000 Kč

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na předmětných pozemcích stanovují ke dni 3.9.2024 na částku ve výši:

175.000 Kč

Slavy: stosedmdesátpěttisíc korun českých

b) Pozemek parc.č. 362, jehož součástí je rodinný dům č.p. 815, zapsaný na LV č. 916 pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město:

2.000.000 Kč

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na předmětném pozemku stanovuji ke dni 3.9.2024 na částku ve výši:

500.000 Kč

Slouy: pětsettisíc korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Usnesení o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 4634/13-231 ze dne 9.7.2024
- Příloha č. 2:** Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 916, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 27.5.2024
- Příloha č. 3:** Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 2523, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 27.5.2024
- Příloha č. 4:** Kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list č. OSTRAVA 7-1/21, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, ze dne 19.9.2024
- Příloha č. 5:** Kupní smlouva ze dne 26.9.1933
- Příloha č. 6:** Situační plánec a letecký snímek
- Příloha č. 7:** Fotodokumentace pořizena při místním šetření dne 3.9.2024

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Vyúčtování je provedeno v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 24.10.2023 pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 21-16/2024.

Znalecký posudek je v elektronické evidenci znaleckých posudků zapsán pod položkou číslo 075530/2024.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

24. 9. 2024

Ing. Ondřej Vašíček