

Obsah

Obsah	2
1. Zadání	3
2. Výčet podkladů.....	4
3. Nález	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění	7
3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti	9
3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená	9
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ	10
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota).....	12
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová).....	12
3.6.3. Metoda srovnávací.....	14
4. Posudek	15
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	15
4.2. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY	16
4.3. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU	17
4.4. ZATÍŽENÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	21
5. Odůvodnění.....	24
6. Závěr	26
Znalecká doložka	27
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1559/124/22	28

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku, a to **rodinného domu č.p. 205, který je zapsán na LV č. 2411**, v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město, pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upravit příslušným způsobem odhad ceny.

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

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2411 ze dne 31. 08. 2022
- podklady z veřejných zdrojů:
 - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz
 - katastrální mapa a ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
 - informace o nabídkách realitních kanceláří
 - územní plán a cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti zjištěné na místě
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
 - informace o realizovaných prodejkách nemovitostí z databáze www.ikarus21.cz
 - informace o realizovaných prodejkách nemovitostí z katastru nemovitostí

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 nezájatými 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 02. 09. 2022, 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 Ostrava (279 791 obyvatel), k.ú. Polanka nad Odrou, okr. Ostrava-město, při ul. Oblouková. Dům se nachází ve vzdálenosti cca 16 km od centra Ostravy. Rodinný dům je umístěn v původní zástavbě rodinných domů v okrajové (východní) části městského obvodu Polanka, při ul. Oblouková. Přístup a příjezd k domu je z veřejné komunikace ul. Oblouková a dále po pozemku jiného vlastníka. Z hlediska bydlení se v rámci města se jedná o atraktivní lokalitu, s průměrnou dostupností vůči centru obce a města. RD je ve vzdálenosti cca 2 km od centra městského obvodu Polanka, kde se nachází

mj. úřad měst. obvodu, pošta, škola, zdravotnické zařízení a policie. Městský obvod Polanka je dopravně napojen na MHD, stanice autobusu je ve vzdálenosti cca 250 m na ul. 1. května. Napojení na hlavní průjezdnou komunikaci městskou částí, ul. 1. Května, je ve vzdálenosti do 150 m, napojení na dálnici D1 je ve vzdálenosti cca 6,5 km.

Dle územního plánu je dům situován v zóně pro bydlení v rodinných domech. Rodinný dům je umístěn v zóně se zanedbatelným výskytem povodně / záplavy.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 2411 pro k.ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město, je zapsán u oceňované nemovitosti jako vlastník:

Vlastník: **Plaček Pavel**

Adresa:

[REDACTED]

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 06. 09. 2022.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 205, který je zapsán v katastru nemovitostí na LV č. 244 pro k.ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava.

Oceňovaný dům je svým charakterem a účelem užití určen k trvalému bydlení. Součástí funkčního celku s rodinným domem je pozemek pod stavbou domu parc.č. 599/1. Dle zápisu v katastru nemovitostí je pozemek zapsán na listu vlastnictví č. 2455 ve vlastnictví společnosti ALPEX Servis, a.s.. S ohledem na tuto skutečnost je rodinný dům pro účely ocenění posuzován jako stavba na pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka.

Dům je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený. Přístup a příjezd je z východní strany po soukromé komunikaci na pozemku parc.č. 599/3, ve vlastnictví ALPEX Servis, a.s.

Objekt byl dle dostupných informací postaven ve 20-tých letech minulého století. Ke dni ocenění se dům nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, se záchovnou údržbou.

Dům je dlouhodobě v pronájmu, nájemní smlouva nebyla předložena.

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a neupravenými půdními prostory. V 1.NP se nachází byt o dispoziční velikosti 2+1, kde se nachází předsíň, obývací pokoj, kuchyň, ložnice, místnost s hygienickým zázemím (umyvadlem a sprchovým koutem), dvě komory, kotelna, ve které je umístěno samostatné WC, dále garáž a dvě místnosti, které nejsou ke dni ocenění užívány ani vytápěny.

Základy domu jsou betonové bez izolace, svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krytá pálenou krytinou, stropy jsou v části domu klenbové a v části trémové s rovným podhledem, krov je dřevěný, sedlový, v havarijním stavu, vnitřní omítky jsou vápenné, v hygienickém zázemí a v místě kuchyně jsou provedeny keramické obklady. Podlahy jsou kryté převážně koberci, PVC. Schodiště je dřevěné, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, dveře jsou náplňové. V hygienickém zázemí se nachází sprchový kout a umyvadlo, WC je samostatné, umístěné v kotelně. Fasáda domu je břizolitová, nezateplená. Vrata do garáže jsou dřevěné.

Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z řádu, kanalizace je do řádu. Dům je vytápěn kotlem na tuhé paliva s rozvody ÚT, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem.

Vnitřní plochy rodinného domu:

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m ²)
1.NP	předsíň	6,8
	obývací pokoj	19,97
	kuchyň	14,49
	ložnice	20,57
	místnost s hygien. zařízením	10,88
	WC	1,28
	kotelna	30,42
	garáž	24
	místnost	22,12
	místnost	9,96

	komora	2,7
	komora	1,2
Podlaží celkem		164,39
Obytné plochy		77,89
Užitné plochy		86,5
Započitatelné plochy celkem		121,14

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti má poloha nemovitosti v atraktivní části města Ostravy z hlediska využití pro bydlení.

Negativní vliv na hodnotu nemovitosti má zhoršený stavebně-technický stav domu, pouze se zachovnou údržbou a nejednotnost vlastnictví stavby a pozemku a nezjištěný přístup k nemovitosti.

3.5.6. Práva a závady s nemovitostí spojená

Součástí funkčního celku s rodinným domem je pozemek pod stavbou domu parc.č. 599/1. Dle výpisu katastru nemovitostí na LV č. 2411 je oceňovaný rodinný dům č.p. 205 umístěn na pozemku parc.č. 599/1, který zároveň tvoří nádvoří a přilehlou plochu v minimálním rozsahu pro užívání spolu s rodinným domem. Rodinný dům, ale není součástí tohoto pozemku, když pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 2455 ve vlastnictví společnosti ALPEX Servis, a.s.. S ohledem na tuto skutečnost je rodinný dům pro účely ocenění posuzován jako stavba na pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka.

Dále bylo kontrolou vlastnických vztahů k pozemku, který tvoří přístup a příjezd z veřejné komunikace ul. Obloukové (pozemek parc.č. 599/3) zjištěno, že tento pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka, a to rovněž ve vlastnictví společnosti ALPEX servis a.s. Pro užívání pozemku parc.č. 599/3 není ve prospěch vlastníka rodinného domu č.p. 205 sjednán dle zjištěných informací žádný právní vztah, a k rodinnému domu tak není po právní stránce zajištěn přístup. Tuto skutečnost považujeme jako závadu na oceňované nemovitosti a bude tento vliv vyhodnocen. Toto omezení v důsledku nezajištěného přístupu k nemovitosti bude vyhodnoceno prostřednictvím výpočtu hodnoty hypotetického věcného břemene, které by zajistilo aspoň v minimálním rozsahu oprávnění přístupu k hodnocenému rodinnému domu.

Dále bylo při kontrole právních vztahů dle listu vlastnictví č. 2411 pro obec Ostrava, k.ú. Polanka nad Odrou zjištěno, že k oceňované nemovitosti se váží věcná práva. V oddíle C listu vlastnictví je k rodinnému domu č.p. 205 zapsán zákaz zcizení nebo zatížení po dobu trvání zástavního práva ve prospěch společnosti RIDEA, s.r.o. dle smlouvy o zřízení věcného předkupního práva ze dne 21. 05. 2015, dále se ke stavbě váže zástavní právo smluvní k zajištění veškerých dluhů ve prospěch společnosti Slezská finanční a obchodní a.s. vzniklých na základě smlouvy o úvěru a/nebo v důsledku jejího porušení a veškerých dluhů vzniklých na základě smlouvy o zástavním právu a/nebo v důsledku jejího porušení na základě smlouvy o zřízení věcného předkupního práva o zřízení zástavního práva ze dne 21. 05. 2015 a dále závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh dle smlouvy o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21. 05. 2015 a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého dle smlouvy o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč. z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21. 05. 2022.

Tyto skutečnosti nemají zásadní vliv na hodnotu nemovitosti a při ocenění nebudou zohledněny.

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 staří 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 užítkovosti.

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 rodinného domu č.p. 205, v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Předmětný rodinný dům je pro účely stanovení tržní hodnoty hodnocen **metodou věcné hodnoty (nákladovou metodou) a dále zejména srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím a v obdobném stavu obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit. Použité vzorky srovnatelných nemovitosti jsou ve všech případech umístěny, oproti oceňovanému na vlastním pozemku. Rodinné domy bez pozemků ve funkčním celku se běžně neobchodují a jejich obvyklou cenu nelze objektivně zjistit.

Ocenění srovnávací metodou bude tedy provedeno za předpokladu, že oceňovaná nemovitost je bez zmíněných závad. Vyhodnocení vlivu nejednotnosti vlastnictví stavby a pozemků na obvyklou cenu nemovitosti bude provedeno samostatně závěrem, a to následujícím způsobem:

- a. v rámci stanovení věcné hodnoty nemovitosti bude stanoven poměr samostatné hodnoty domu a pozemku po stavbou
- b. dále bude stanovena obvyklá cena za předpokladu, že se oceňovaný dům nachází na vlastním pozemku a náleží k nim veškeré příslušenství
- c. z vypočtené tržní hodnoty bude pak poměrem rozdělena tržní hodnota na jednotlivé části, tj. rodinný dům a pozemek po stavbou (viz a)
- d. bude stanovena tržní hodnota rodinného domu včetně příslušenství, bez hodnoty pozemku pod stavbou (viz c)

Dále budou v ocenění vyhodnoceny případné právní vady a omezení, které mají vliv na tržní hodnotu. Konkrétně bude vyhodnoceno omezení z důvodu právně nezajištěného přístupu k domu přes pozemek parc.č. 599/3.

4.2. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení 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. Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem.

Ocenění rodinného domu č.p. 627 nákladovou metodou

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena dle RTS [Kč/m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opo- třebení [%]	Věcná hodnota [Kč]
Rodinný dům č.p. 205	236	121,14	7 600	10 788 504	75	2 697 126

Reprodukční hodnota domu celkem činí 10 788 504 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 2 697 130 Kč.

Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty, v cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy platné pro rok 2022 je hodnocený pozemek ve funkčním celku s domem oceněn částkou 1 610 Kč/m², což považujeme za cenu nižší než obvyklou.

Rodinný dům s č.p. 205 není součástí pozemku parc.č. 599/1, který je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsán na LV č. 2455.

Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny srovnatelných pozemků v hodnocené lokalitě a obdobně atraktivních lokalitách pohybují v průměru v rozmezí 1 300 až 3 000 Kč/m².

S ohledem na charakter pozemku a možnost jeho využití, napojení na inženýrské sítě, určení územním plánem a celkovou výměru pozemku, odhadujeme srovnávací hodnotu, a to ve výši 2 500 Kč/m².

Při zjištění hodnoty pozemku jako pomocné hodnoty pro účely vyhodnocení vlivu nejednotnosti vlastnictví stavby a pozemku je uvažován pozemek pod stavbou parc.č. 599/1 v souladu se zadáním objednatele.

Výpočet ceny pozemku

Výměra pozemku	m ²	461.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	2 500.00
Obvyklá cena pozemku	Kč	1 152 500.00

Rekapitulace nákladového ocenění

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Rodinný dům č.p. 205	2 697 130 Kč
Pozemek parc.č. 599/1	1 152 500 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	3 850 000 Kč

4.3. Ocenění srovnávací metodou

Úkolem posudku je stanovení tržní hodnoty nemovitosti, a to rodinného domu č.p. 205 na pozemku parc.č. 599/1 s příslušenstvím. Rodinný dům je zapsán na LV č. 2411 pro k.ú. Polanka nad Odrou, obec Ostrava, pro účely dalších výpočtů je srovnávací hodnota nemovitosti stanovena vč. pozemku pod stavbou a včetně příslušenství.

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

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

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

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Foto nemovitostí	Užitná plocha (v m ²)	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky prodeje
					Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
1	Rodinný dům s pozemkem o vel. 264 m ² , ul. Olší, Polanka nad Odrou	původní - průměrný		125	2 260 000	05/202 (prodeje)
					18 009	
2	Rodinný dům s pozemkem o vel. 705 m ² , ul. Proskovická, Stará Bělá	průměrný		140	2 750 000	04/202 (prodeje)
					19 661	
3	Rodinný dům s pozemkem o vel. 749 m ² , ul. Leoše Janáčka, Polanka nad Odrou	průměrný		222	4 600 000	05/202 (prodeje)
					20 700	
4	Rodinný dům s pozemkem o vel. 1 013 m ² , ul. 1. května, Polanka nad Odrou	částečná rekonstrukce		260	4 319 100	2022 (RK)
					16 612	
5	Rodinný dům s pozemkem o vel. 837 m ² , ul. Na Hranici, Polanka nad Odrou	původní - průměrný		120	2 210 000	2022 (RK)
					18 417	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Oceňovaný rodinný dům je umístěn v okrajové (východní) části městského obvodu Polanka, v okrajové části Ostravy. Stavem a vybavením se oceňovaná budova řadí do nejnižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny, z hlediska umístění se řadí do střední cenové kategorie.

Výhodou je poloha nemovitosti v poměrně atraktivní části města Ostravy s ohledem na využití pro bydlení, dobrá dopravní dostupnost. Nevýhodou je zhoršený stavebně-technický stav domu, bez jakékoli údržby a částečně nefunkční střešní krytina. Dále menší výměra pozemku zahrady, která není součástí rodinného domu a nezajištěný přístup a příjezd k rodinnému domu.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházíme z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy. Srovnatelné rodinné domy jsou umístěny převážně ve srovnatelně atraktivních lokalitách města Ostravy 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, rodinné domy v průměru od 15 000 do 19 000 Kč na 1 m² užitné plochy.

Ceny srovnatelných domů získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny. V rámci provedeného výpočtu je u prodejů rodinných domů realizovaných v minulém období částečně zohledněn nárůst cen na trhu nemovitostí.

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

Č.	Cena po redukcí	Poloha	Velikost	Stav a vybavení	Pozemek	Ostatní vlivy vč. úvahy znalce	KC (celk.koef.)	Odvozená cena	Jedn. cena za m ²
1	2 260 000	1	1	1,02	0,98	1,05	1,050	2 153 242	17 226
2	2 750 000	0,98	0,98	1,03	1,04	1,07	1,101	2 498 194	17 844
3	4 600 000	1,01	0,97	1,05	1,04	1,07	1,145	4 018 448	18 101
4	4 319 100	1,01	0,95	1,05	1,07	1,05	1,132	3 815 803	14 676
5	2 210 000	1	1	0,99	1,06	1	1,049	2 105 965	17 550
Celkem průměr									17 079

Na základě výše uvedených porovnání a použitého výpočtu srovnávací hodnoty indexovou metodou, odhadujeme srovnávací hodnotu nemovitostí jako celku (rodinného domu č.p. 205 včetně pozemku parc.č. 599/1) ve výši (po zaokrouhlení):

17 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (121 m²) 2 060 000 Kč

**Vyhodnocení ocenění nemovitosti – stavby s příslušenstvím bez pozemků
(postupem viz. kapitola 4.1.)**

Ocenění právně zatížené nemovitosti (nejednotné vlastnictví stavby a pozemku) bylo provedeno postupem popsáním na straně 15 tohoto znaleckého posudku, tedy za první ocenění nemovitosti bez zmíněné závady, s tím, že dále bude pomocnou metodou provedeno vyhodnocení vlivu nejednotnosti stavby a pozemku a zajištění přístupu k domu:

- a. v rámci stanovení věcné hodnoty nemovitosti byl stanoven poměr samostatné hodnoty domu a pozemku pod stavbou

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	Cena v Kč	Podíl na celku v %
Rodinný dům č.p. 205	2 697 130	70,06%
Pozemek parc.č. 599/1	1 152 500	29,96%
Celkem (po zaokrouhlení)	3 849 630	100 %

- b. byla stanovena obvyklá cena nemovitosti za předpokladu, že se oceňovaná nemovitost nachází na vlastním pozemku, a náleží k ní veškeré příslušenství

Ocenění srovnávací metodou	Cena v Kč
Srovnávací hodnota nemovitostí jako celku	2 060 000

- c. z vypočtené tržní hodnoty byla rozdělena hodnota jednotlivých částí dle poměrů stanovených u věcné hodnoty (viz a)

Tržní hodnota jednotlivých nemovitostí dle poměrného rozdělení	Podíl na celku v %	Cena v Kč (po zaokrouhlení)
Rodinný dům č.p. 205	70,06%	1 443 278
Pozemek parc.č. 599/1	29,94%	616 722
Celkem	100 %	2 060 000

- d. byla stanovena hodnota rodinného domu včetně příslušenství, bez pozemku, odečtením hodnoty pozemku (viz c)

Tržní hodnota nemovitostí jako celku	2 060 000 Kč
Podíl hodnoty pozemku (po zaokrouhlení)	620 000 Kč
Tržní hodnota nemovitostí po odečtení podílu pozemku	1 440 000 Kč

4.4. Zatížení a omezení vlastnických práv

Kontrolou vlastnických vztahů k pozemku, který tvoří přístup a příjezd (pozemek parc.č. 599/3) bylo zjištěno, že tento pozemek je ve vlastnictví jiného vlastníka, a to ve vlastnictví společnosti ALPEX servis a.s. Pro užívání pozemku parc.č. 599/3 není ve prospěch vlastníka rodinného domu č.p. 205 sjednán žádný právní vztah, a k rodinnému domu tak není po právní stránce zajištěn přístup. Tuto skutečnost považujeme jako závadu na oceňované nemovitosti a bude tento vliv vyhodnocen. Toto omezení v důsledku nezajištěného přístupu k nemovitosti bude vyhodnoceno prostřednictvím výpočtu hodnoty hypotetického věcného břemene, které by zajistilo aspoň v minimálním rozsahu oprávnění přístupu k hodnocenému rodinnému domu.

Zjištění hodnoty práva odpovídajícího služebnosti stezky a cesty váznuocí na nemovitosti, se provede výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny z pronájmu obdobných nemovitostí, při zohlednění doby jejího trvání.

Ročním užitekem se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z pronajímané plochy a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění ročního užitku je pak uvažována celá plocha pozemku dotčená služebností stezky a cesty, která by měla zajistit přístup k hodnocené nemovitosti.

Pro výpočet obvyklé ceny oprávnění nebo závazku bude z možných variant zvolen způsob výpočtu tzv. „věčnou rentou“, který je využíván při zjištění hodnoty věcného břemene, která je přiměřenou úplatou za zřízení takového oprávnění nebo závazku.

Pro stanovení ceny práva služebnosti bude v tomto případě použita metodika „věčné renty“, kde se vychází z ročního užitku z pronájmu obdobných pozemků, v daném případě pozemků, které umožňují přístup a příjezd k rodinným domům (volné plochy u rodinných domů, přístupové plochy apod.), a z počtu let dalšího trvání takového práva.

Pro tento vztah platí, že věčná renta = roční užitek / míra kapitalizace

Ročním užitekem se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z pronajímané plochy a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění ročního užitku je pak uvažována plocha celá

pozemku dotčená služebností stezky a cesty, v tomto případě pozemku parc.č. 599/3, která by měla zajistit přístup k hodnocené nemovitosti.

Obdobné pozemky, které umožňují přístup a příjezd k rodinným domům, se běžně nepronajímají, proto je v daném případě výše nájemného odvozena podílem z obvyklé ceny pozemku, jež se pohybuje v rozmezí 3 – 6 %. V tomto konkrétním případě je s ohledem na účel využití pro bydlení, umístění nemovitosti a výměru pozemku zvolen z uvedeného rozmezí podíl 4 % z obvyklé ceny stavebního pozemku v místě.

Obvyklé nájemné je tedy odvozeno poměrem z obvyklé ceny pozemku. Pro stanovení obvyklé ceny pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty. Na základě provedeného průzkumu trhu a zjištěných informací se ceny srovnatelných stavebních pozemků pro individuální bydlení v hodnocené lokalitě pohybují v průměru v rozmezí 1 300 až 3 000 Kč/m².

S ohledem na využití pozemku, celkovou velikost, vybavenost pozemku a lokalitu, považujeme za nejlépe odpovídající obvyklé ceně částku **2 500 Kč/m²**. Hodnota obvyklého nájemného je dle zavedených předpokladů stanovena při zvoleném poměru 4 % z obvyklé ceny pozemku na částku **100 Kč/ m²/rok**.

Služebnost stezky a cesty na pozemku parc.č. 599/3 je o výměře **459 m²**.

Výpočet ročního užítku:

Rozsah věcného břemene: 459 m²

Obvyklé nájemné: 100 Kč/m²/rok

Roční užitek: 459 m² × 100 Kč/m²/rok = 45 900,- Kč/rok

Roční užitek pro výpočet služebnosti: 45 900,- Kč

Kapitalizační sazbu pro výpočet hodnoty služebnosti (věcného břemene) výnosovou metodou kapitalizace zisku stanovují na hodnotu 8,5 %.

Výpočet hodnoty služebnosti (věcného břemene):

Míra kapitalizace: 8,5 % (úroková míra setinná je tedy $u = 0,085$)

Doba trvání služebnosti (věcného břemene): Navždy, po dobu existence nemovitosti (fyzicky i právně) – výpočet bude proveden podle vztahu pro věčnou rentu

Roční užitek: 45 900,- Kč (U = 45 900,- Kč)

Stanovení hodnoty služebnosti se určí dle výrazu:

$$CB_N = \frac{ru_o}{p}, \text{ kde}$$

CB_N..... cena věcného břemene (služebnosti) zřízeného na dobu neurčitou

ru_o roční užitek oprávněného z věcného břemene (služebnosti) upravený koeficientem dle míry užítka, který zohledňuje podíl oprávněného ze služebnosti na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným Ko_i

p..... míra kapitalizace

Výpočet hodnoty služebnosti:

Roční užitek - ru_o: 45 900,- Kč/rok

Koeficient dle míry omezení - Ko_i: 1

Míra kapitalizace v setinném vyjádření - p : 0,085 %

Roční užitek upravený koeficientem míry omezení - ru_o: 45 900,- Kč/rok * 1

$$CB_N = \frac{45\,900}{8,5} * 100$$

Stanovení hodnoty služebnosti: 540 000,- Kč

Zjištěná hodnota služebnosti chůze a jízdy spočívající v možnosti přístupu přes pozemek parc.č. 599/3 v katastrálním území Polanka nad Odrou činí celkem (po zaokrouhlení) 540 000,- 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 rodinného domu č.p. 205, v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnoceného rodinného domu byla použita metoda nákladová a srovnávací a dále byly pro stanovení výsledné tržní hodnoty zohledněny závady a omezení spojené s nemovitostí.

Rekapitulace ocenění

Reprodukční a věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	10 788 500 Kč
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	2 697 130 Kč
Pozemek	1 152 500 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	3 850 000 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Rodinný dům č.p. 205 s pozemkem (po zaokrouhlení)	2 060 000 Kč

Na základě cen zjištěných srovnávací metodou a na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu **rodinného domu č.p. 205 s pozemkem parc.č. 599/1** ve výši (po zaokrouhlení):

2 060 000,- Kč

slovy: dvamilionyšedesáttisíc Kč

S ohledem na skutečnost, že oceňovaný rodinný dům se nachází na pozemku jiného vlastníka, odhadujeme na základě provedených výpočtů tržní hodnotu rodinného domu č.p. 205 bez pozemku parc.č. 599/1 ve výši (po zaokrouhlení):

1 440 000 ,- Kč

slovy: jedenmiliončtyřistačtyřicettisíc Kč

V souvislosti se skutečností, že k hodnocenému rodinnému domu není po právní stránce zajištěn přístup a příjezd, pak odhadujeme tržní hodnotu domu se zohledněním závady vážnoucí na hodnocené nemovitosti ve výši rozdílu tržní hodnoty rodinného domu stanovené na základě srovnávací hodnoty ve výši (po zaokrouhlení) 1 440 tis. Kč, a hodnoty věcného břemene přístupu a příjezdu, tj. 540 tis. Kč, ve výši (po zaokrouhlení):

900 000,- Kč

slovy: devětsettisíc Kč

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 rodinného domu č.p. 205, v katastrálním území Polanka nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

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

Na základě výše uvedených skutečností a provedených výpočtů odhadujeme tržní hodnotu hodnoceného rodinného domu č.p. 205 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 1559/124/22.

Zpracovatelé:



Ing. František Vlček
znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 06. 09. 2022



Mgr. Pavel Procházka
statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1559/124/22

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2411
2. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
3. ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
4. situační plánec a výřez z leteckého snímku
5. fotodokumentace